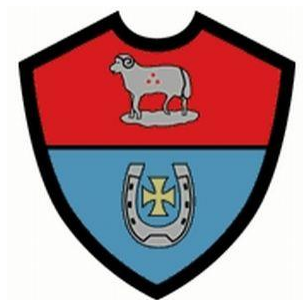


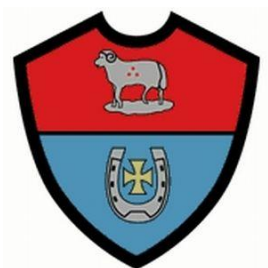


Uzasadnienie do Planu Ogólnego Gminy Rościszewo

część tekstowa



Rościszewo, czerwiec 2025 r.



Zamawiający:

Gmina Rościszewo
ul. Armii Krajowej 1
09-204 Rościszewo



Wykonawca:

Westmor Consulting Urszula Wódkowska
Biuro: ul. Królewiecka 27, 87-800 Włocławek
Siedziba: ul. 1 Maja 1A, 87-704 Bądkowo

Spis treści

1.	Wstęp	5
2.	Strefy planistyczne.....	6
2.1.	Podstawowe ustalenia.....	6
2.1.1.	Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.....	6
2.1.2.	Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową	8
2.2.	Gminny katalog stref planistycznych	21
2.2.1.	Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	23
2.2.2.	Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	23
2.2.3.	Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	29
2.2.4.	Strefa usługowa	42
2.2.5.	Strefa handlu wielkopowierzchniowego	44
2.2.6.	Strefa gospodarcza	44
2.2.7.	Strefa produkcji rolniczej	45
2.2.8.	Strefa infrastrukturalna	52
2.2.9.	Strefa zieleni i rekreacji	53
2.2.10.	Strefa cmentarzy	54
2.2.11.	Strefa górnictwa.....	55
2.2.12.	Strefa otwarta	55
2.2.13.	Strefa komunikacyjna	57
3.	Obszar Uzupełnienia Zabudowy	58
4.	Obszar Zabudowy Śródmiejskiej.....	60
5.	Gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej.....	60
6.	Uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy	60
6.1.	Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego	60
6.2.	Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa.....	62
6.3.	Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny	64
6.4.	Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału	68
6.5.	Obszary gruntów zmeliorowanych.....	70
6.6.	Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy	72
6.7.	Strefy ochronne ujęć wody	74
6.8.	Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych	76
6.9.	Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi.....	76

6.10.	Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji	77
6.11.	Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej.....	80
6.12.	Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej	80
6.13.	Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne.....	95
6.14.	Tereny zamknięte i ich strefy ochronne	95
6.15.	Obszary ograniczonego użytkowania.....	95
6.16.	Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji	95
6.17.	Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji	95
6.18.	Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją	95
6.19.	Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne	95
6.20.	Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej	98
6.21.	Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego	100
6.22.	Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu	100
6.23.	Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe.....	107
6.24.	Wnioski zawarte w opracowaniu ekofizjograficznym w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska	122
7.	Spis tabel i rysunków	127

1. Wstęp

Plan ogólny jest aktem prawa miejscowego, sporządzanym wyłącznie w formie danych przestrzennych i uchwalanym dla obszaru całej gminy, z wyłączeniem terenów zamkniętych innych niż ustalane przez ministra właściwego do spraw transportu. Stanowi zwięzły dokument wskazujący kierunek zagospodarowania przestrzennego ustalony w oparciu o ustaloną politykę przestrzenną jednostki. Jest on wiążący w odniesieniu do planów miejscowych i stanowiący podstawę do wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Jednocześnie nie wpływa bezpośrednio na inne decyzje administracyjne, w tym pozwolenie na budowę lub zgłoszenie budowy (nie stanowi podstawy do sprzeciwu).

Podstawą jego opracowania jest art. 13a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2024 poz. 1130 ze zm.), dalej u.p.z.p.

Gmina Rościszewo przystąpiła do sporządzenia planu ogólnego gminy Rościszewo uchwałą nr 34/V/2024 Rady Gminy Rościszewo z dnia 26 września 2024 r.

Zgodnie z art. 13h u.p.z.p. wraz z projektem planu ogólnego sporządza się uzasadnienie składające się z części tekstowej i graficznej.

Gmina Rościszewo jest gminą wiejską położoną w północno - zachodniej części województwa mazowieckiego w powiecie sierpeckim, w dorzeczu Skrwy Prawej. Od Płocka dzieli ją ok. 50 km, od Warszawy 140 km i 90 km od Torunia. Graniczy z następującymi gminami

- Biežuń (pow. żuromiński, woj. mazowieckie),
- Lutocin (pow. żuromiński, woj. mazowieckie),
- Sierpc (pow. sierpecki, woj. mazowieckie),
- m. Sierpc (pow. sierpecki, woj. mazowieckie),
- Skrwilno (pow. rypiński, woj. kujawsko-pomorskie),
- Szczutowo (pow. sierpecki, woj. mazowieckie),
- Zawidz (pow. sierpecki, woj. mazowieckie).

Teren podzielony jest na 29 sołectw: Babiec Piaseczny, Babiec Rżały, Babiec Więczanki, Borowo, Bryski, Rzeszotary – Chwały, Rzeszotary – Gortaty, Komorowo, Kownatka, Kuski, Lipniki, Łukomie, Łukomie – Kolonia, Nowe Rościszewo, Ostrów, Polik, Pianki, Puszcza, Rzeszotary – Pszczele, Rościszewo, Rumunki Chwały, Rzeszotary – Stara Wieś, Stopin, Śniedzanowo, Topiąca, Września, Zamość, Nowy Zamość, Rzeszotary – Zawady.

Powierzchnia gminy wynosi ok. 11 481 ha, natomiast liczba mieszkańców w 2023 r. wyniosła 3 743 osoby.

Gmina posiada charakter typowo rolniczy, z przewagą produkcji zbóż, roślin okopowych oraz chowu trzody chlewnej i bydła. Podmiotów gospodarczych zwłaszcza generujących nowe miejsca pracy jest tutaj niewiele.

Rysunek 1. Położenie gminy Rościszewo na tle kraju i województwa mazowieckiego



Źródło: <https://pl.wikipedia.org/wiki/>

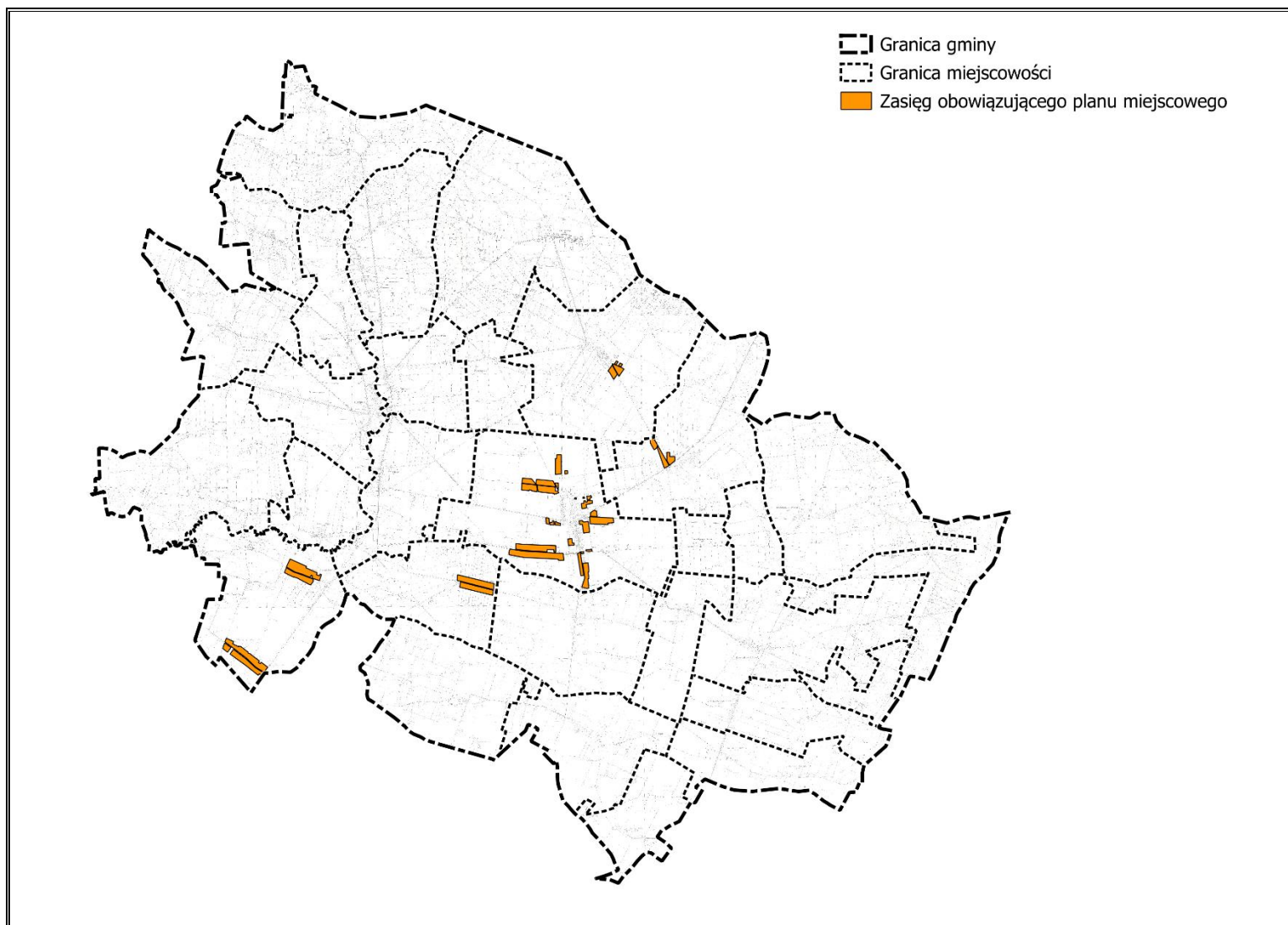
2. Strefy planistyczne

2.1. Podstawowe ustalenia

2.1.1. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

Na terenie gminy obowiązuje jeden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, przyjęty uchwałą nr 281/XXXVIII/2022 Rady Gminy Rościszewo z dnia 10 czerwca 2022 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie geodezyjnym: Babiec Piaseczny, Lipniki, Nowy Zamość, Polik i Rościszewo, gmina Rościszewo. Pokrywa on ok. 100 ha, co stanowi 0,87% całkowitej powierzchni gminy Rościszewo.

Rysunek 2. Zasięg obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Rościszewo



Źródło: Opracowanie własne

2.1.2. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową

2.1.2.1. Wyliczenie zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wyliczono zgodnie ze wzorem zawartym w rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (dalej rozporządzenie).

W pierwszym kroku wyliczono prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca wg następujących wzorów:

$$P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}$$

$$P_{20} = 2P_0 - P_{-20}$$

gdzie:

- P_{20} - oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca wyrażoną w m².
- P_0 - oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi.
- P_{-10} - oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane.
- P_{-20} - oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane.

Do powyższych wyliczeń przyjęto następujące dane:

- $P_0 = 27,8 \text{ m}^2$ (przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę dla gminy Rościszewo w roku 2023 udostępniona przez Główny Urząd Statystyczny – Bank Danych Lokalnych);
- $P_{-10} = 22,3 \text{ m}^2$ (przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę dla gminy Rościszewo w roku 2013 udostępniona przez Główny Urząd Statystyczny – Bank Danych Lokalnych);
- $P_{-20} = 20,8 \text{ m}^2$ (przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę dla gminy Rościszewo w roku 2003 udostępniona przez Główny Urząd Statystyczny – Bank Danych Lokalnych).

Po podstawieniu powyższych danych do wzorów otrzymano odpowiednio $P_{20} = 38,8 \text{ m}^2$ oraz $P_{20} = 34,8 \text{ m}^2$.

Zgodnie z § 3 ust. 8 rozporządzenia w przypadku gdy prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (P_{20}) jest mniejsza niż 40 m² na jednego mieszkańca, przyjmuje się wartość tego parametru wynoszącą 40 m² na jednego mieszkańca. Stąd dla gminy Rościszewo jako prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca przyjęto (P_{20}) = 40 m².

W drugim kroku obliczono zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową zgodnie ze wzorem:

$$ZAP = M_{20} - \frac{PUM_0}{P_{20}}$$

gdzie:

- ZAP - oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wyrażoną w liczbie osób.
- M_{20} - oznacza prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększoną o 5%.
- PUM_0 - oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi.
- P_{20} - oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

Do powyższych wyliczeń przyjęto następujące dane:

- M_{20} = 2 849 os. (prognozowana liczba mieszkańców gminy Rościszewo w roku 2043, udostępniona przez Główny Urząd Statystyczny – Prognoza ludności na lata 2023-2060, powiększona o 5% tj. 2 713 os. * 1,05);
- PUM_0 = 103 948 m² (powierzchnia użytkowa mieszkań ogółem dla gminy Rościszewo w roku 2023 udostępniona przez Główny Urząd Statystyczny – Bank Danych Lokalnych);
- P_{20} = 40,0 m² (wartość wyliczona w poprzednim kroku);

Po podstawieniu powyższych danych do wzoru otrzymano zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową gminy Rościszewo (ZAP) = 250 os.

Zgodnie z § 3 ust. 9 rozporządzenia w przypadku gdy obliczone zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wynosi mniej niż 500 w gminie, w której liczba mieszkańców zgodnie z najnowszymi danymi udostępnionymi przez statystykę publiczną wynosi mniej niż 5 000 i nie mniej niż 2 000 dopuszcza się przyjęcie (ZAP) = 500.

W związku ze spełnieniem przez gminę Rościszewo obu ww. warunków przyjęto zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową gminy Rościszewo (**ZAP) = 500 os.**

2.1.2.2. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie

Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, w kontekście planowania przestrzennego, to potencjał danego obszaru do zabudowy, wyrażony w liczbie mieszkańców, którą można na nim pomieścić. Prościej mówiąc jest to liczba osób, która może zamieszkać na danym terenie i nie powodować pogorszenia warunków jego funkcjonowania w kontekście społecznym, gospodarczym i przestrzennym.

Realizując założenia planu ogólnego, powinien on określać taką ilość nowych terenów niezabudowanych w gminie, aby zapewnić możliwość osiedlenia wyliczonego wyżej zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową gminy Rościszewo. Zgodnie z art. 13d ust. 2 u.p.z.p. suma chłonności terenów niezabudowanych w całej gminie, w strefach planistycznych dopuszczających zabudowę mieszkaniową, nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Rościszewo.

Zgodnie z art. 13d u.p.z.p. wyznaczając strefy planistyczne obejmujące profile funkcjonalne dopuszczające zabudowę mieszkaniową (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną oraz strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową), przy obliczaniu chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej oraz obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy.

W celu obliczenia chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie posłużono się następującym wzorem:

$$Ch = Ch_{mpzp} + Ch_{ouz}$$

gdzie:

Ch – oznacza sumę chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, na terenie gminy Rościszewo wyrażoną w liczbie mieszkańców.

Ch_{mpzp} – oznacza sumę chłonności terenów niezabudowanych, na terenie obowiązującego planu miejscowego, wyrażoną w liczbie mieszkańców.

Ch_{ouz} – oznacza sumę chłonności terenów niezabudowanych, na terenie Obszarów Uzupełnienia Zabudowy, wyrażoną w liczbie mieszkańców.

Do powyższych wyliczeń przyjęto następujące dane:

— $Ch_{mpzp} = 616$ os.

— $Ch_{ouz} = 643$ os.

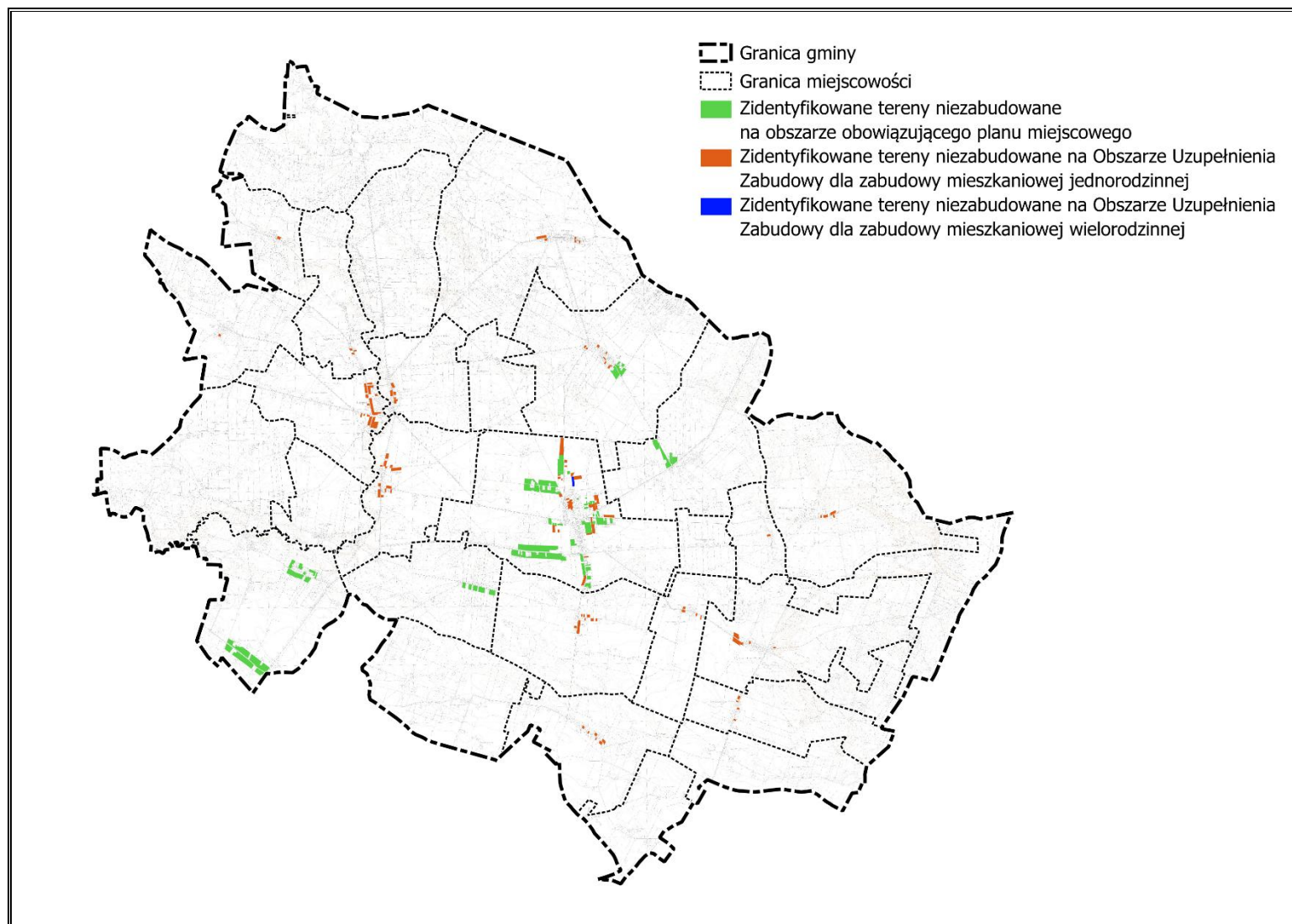
Szczegółowy sposób wyliczenia powyższych wartości przedstawiony został w niżej zawartych podrozdziałach.

Zgodnie z powyższymi obliczeniami łączna chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie dla gminy Rościszewo wynosi **1 259 os.**

Oszacowana na tej podstawie chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie (1 259 os.) stanowi **251,8%** wartości wyliczonego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową (500 os.), tym samym zgodnie z zapisami art. 13d ust. 3 u.p.z.p. na obszarze gminy Rościszewo dopuszcza się wyznaczenie stref planistycznych obejmujących profile funkcjonalne dopuszczające zabudowę mieszkaniową (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną oraz strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową) jedynie na obszarach:

- dla których w obowiązującym planie miejscowym określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej,
- na terenach niezabudowanych znajdujących się wyłącznie w obszarze uzupełnienia zabudowy,
- na obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej.

Rysunek 3. Zidentyfikowane tereny niezabudowane, w tym luki w istniejącej zabudowie na terenie gminy Rościszewo



Źródło: Opracowanie własne

Suma chłonności terenów niezabudowanych, na terenie obowiązującego planu miejscowego

W celu obliczenia chłonności terenów niezabudowanych, na terenie obowiązującego planu miejscowego, posłużono się następującym wzorem:

$$Ch_{mpzp} = \frac{Pum_m * Ldz_{mpzp}}{P_{os}}$$

gdzie:

- Ch_{mpzp} – oznacza sumę chłonności terenów niezabudowanych, na terenie obowiązującego planu miejscowego, wyrażoną w liczbie mieszkańców.
- Pum_m – oznacza przeciętną powierzchnię użytkową jednego mieszkania w gminie Rościszewo, wyrażoną w m^2 .
- Ldz_{mpzp} – oznacza planowaną liczbę działek budowlanych na terenie obowiązujących planów miejscowych.
- P_{os} – oznacza planowaną powierzchnię użytkową mieszkania na 1 osobę w gminie, wyrażoną w m^2 .

Do powyższych wyliczeń przyjęto następujące dane:

- $Pum_m = 91,6 m^2$ (przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania dla gminy Rościszewo w roku 2023 udostępniona przez Główny Urząd Statystyczny – Bank Danych Lokalnych).
- $P_{os} = 40 m^2$ (prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkania w gminie Rościszewo na jednego mieszkańca).
- $Ldz_{mpzp} = 270$; wyliczona w oparciu o następujący wzór:

$$Ldz_{mpzp} = \sum_{k=1}^n \frac{Pt_k * F_k}{B_k}$$

gdzie:

- Ldz_{mpzp} – oznacza planowaną liczbę działek budowlanych na terenie obowiązującego planu miejscowego.
- n – oznacza liczbę wszystkich wyznaczonych terenów niezabudowanych w planie miejscowym.
- k – oznacza kolejny numer wyznaczonego terenu niezabudowanego.
- Pt_k – oznacza powierzchnię terenu niezabudowanego, wyrażoną w m^2 .
- F_k – oznacza prognozowaną proporcję między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami (m.in. usługową) dla danego terenu niezabudowanego, wyrażoną w procentach.

Uzasadnienie do Planu Ogólnego Gminy Rościszewo – część tekstowa

- B_k – oznacza planowaną powierzchnię jednej działki budowlanej w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, wyrażoną w m^2 .

Szczegółowe przedstawienie obliczeń chłonności terenów niezabudowanych, na terenie obowiązującego planu miejscowego, przedstawiono w poniższej tabeli.

Zgodnie z powyższymi obliczeniami chłonność terenów niezabudowanych, na terenie obowiązujących planów miejscowych, dla gminy Rościszewo wynosi **616 os.**

Uzasadnienie do Planu Ogólnego Gminy Rościszewo – część tekstowa

Tabela 1. Chłonność terenów niezabudowanych, dla których w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej

Symbol terenu	Powierzchnia terenów niezabudowanych [ha]	Procent funkcji mieszkaniowej [%]	Powierzchnia terenów niezabudowanych z wyłączeniem obszarów pod funkcje inne niż mieszkaniowa [ha] (2 x 3)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy zagrodowej/ mieszkaniowej wolnostojącej/ mieszkaniowo-usługowej, zgodnie z zapisami obowiązującego planu miejscowego [ha]	Przewidywana liczba działek budowlanych możliwych od wyznaczenia [szt.] (4 / 5)	Przeciętna powierzchnia użytkowa jednego mieszkania w gminie Rościszewo [m2]	Łączna suma powierzchni użytkowej przewidywanych nowych mieszkań w gminie [m2] (6 * 7)	Planowana powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę w gminie [m2]	Chłonność terenu niezabudowanego [osoba] (8 / 9)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1.01.RM	1,1894	100%	1,1894	0,3000	3	91,6	274,8	40	7
1.02.RM	3,6791	100%	3,6791	0,3000	12	91,6	1 099,2	40	27
1.03.RM	7,6029	100%	7,6029	0,3000	25	91,6	2 290,0	40	57
1.04.RM	1,2687	100%	1,2687	0,3000	4	91,6	366,4	40	9
2.01.RM	0,0000	100%	0,0000	0,3000	0	91,6	0,0	40	0
2.02.RM	2,5680	100%	2,5680	0,3000	8	91,6	732,8	40	18
2.03.RM	3,2264	100%	3,2264	0,3000	10	91,6	916,0	40	23
3.01.RM	0,0000	100%	0,0000	0,3000	0	91,6	0,0	40	0
3.02.RM	0,0000	100%	0,0000	0,3000	0	91,6	0,0	40	0
3.03.RM	3,1545	100%	3,1545	0,3000	10	91,6	916,0	40	23
3.04.RM	0,5114	100%	0,5114	0,3000	1	91,6	91,6	40	2
4.01.RM	2,6601	100%	2,6601	0,3000	8	91,6	732,8	40	18
4.02.RM	2,8509	100%	2,8509	0,3000	9	91,6	824,4	40	21
4.03.RM	2,7208	100%	2,7208	0,3000	9	91,6	824,4	40	21
4.04.RM	2,4850	100%	2,4850	0,3000	8	91,6	732,8	40	18
4.05.RM	1,4331	100%	1,4331	0,3000	4	91,6	366,4	40	9
4.01.MN	0,6212	70%	0,4348	0,0800	5	91,6	458,0	40	11

Uzasadnienie do Planu Ogólnego Gminy Rościszewo – część tekstowa

Symbol terenu	Powierzchnia terenów niezabudowanych [ha]	Procent funkcji mieszkaniowej [%]	Powierzchnia terenów niezabudowanych z wyłączeniem obszarów pod funkcje inne niż mieszkaniowa [ha] (2 x 3)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy zagrodowej/ mieszkaniowej wolnostojącej/ mieszkaniowo-usługowej, zgodnie z zapisami obowiązującego planu miejscowego [ha]	Przewidywana liczba działek budowlanych możliwych od wyznaczenia [szt.] (4 / 5)	Przeciętna powierzchnia użytkowa jednego mieszkania w gminie Rościszewo [m2]	Łączna suma powierzchni użytkowej przewidywanych nowych mieszkań w gminie [m2] (6 * 7)	Planowana powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę w gminie [m2]	Chłonność terenu niezabudowanego [osoba] (8 / 9)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
4.02.MN	0,2633	70%	0,1843	0,0800	2	91,6	183,2	40	5
4.03.MN	0,0000	70%	0,0000	0,0800	0	91,6	0,0	40	0
5.01.RM	0,1981	100%	0,1981	0,3000	0	91,6	0,0	40	0
5.02.RM	0,2455	100%	0,2455	0,3000	0	91,6	0,0	40	0
5.03.RM	1,4675	100%	1,4675	0,3000	4	91,6	366,4	40	9
5.04.RM	1,6904	100%	1,6904	0,3000	5	91,6	458,0	40	11
6.01.RM	1,6132	100%	1,6132	0,3000	5	91,6	458,0	40	11
6.02.RM	2,0361	100%	2,0361	0,3000	6	91,6	549,6	40	14
6.03.RM	0,7060	100%	0,7060	0,3000	2	91,6	183,2	40	5
6.04.RM	0,9791	100%	0,9791	0,3000	3	91,6	274,8	40	7
7.01.RM	0,1196	100%	0,1196	0,3000	0	91,6	0,0	40	0
7.02.RM	0,1429	100%	0,1429	0,3000	0	91,6	0,0	40	0
7.03.RM	0,2963	100%	0,2963	0,3000	0	91,6	0,0	40	0
7.04.RM	2,3709	100%	2,3709	0,3000	7	91,6	641,2	40	16
7.05.RM*	0,2573	70%	0,1801	0,1000	1	91,6	91,6	40	2
7.01.MN	0,5499	70%	0,3849	0,0800	4	91,6	366,4	40	9
7.02.MN	0,1395	70%	0,0977	0,0800	1	91,6	91,6	40	2
7.03.MN	0,1186	70%	0,0830	0,0800	1	91,6	91,6	40	2
7.04.MN	0,3266	70%	0,2286	0,0800	2	91,6	183,2	40	5

Uzasadnienie do Planu Ogólnego Gminy Rościszewo – część tekstowa

Symbol terenu	Powierzchnia terenów niezabudowanych [ha]	Procent funkcji mieszkaniowej [%]	Powierzchnia terenów niezabudowanych z wyłączeniem obszarów pod funkcje inne niż mieszkaniowa [ha] (2 x 3)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy zagrodowej/ mieszkaniowej wolnostojącej/ mieszkaniowo-usługowej, zgodnie z zapisami obowiązującego planu miejscowego [ha]	Przewidywana liczba działek budowlanych możliwych od wyznaczenia [szt.] (4 / 5)	Przeciętna powierzchnia użytkowa jednego mieszkania w gminie Rościszewo [m2]	Łączna suma powierzchni użytkowej przewidywanych nowych mieszkań w gminie [m2] (6 * 7)	Planowana powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę w gminie [m2]	Chłonność terenu niezabudowanego [osoba] (8 / 9)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
7.05.MN	0,4982	70%	0,3487	0,0800	4	91,6	366,4	40	9
7.06.MN	0,3559	70%	0,2491	0,0800	3	91,6	274,8	40	7
7.07.MN	0,1781	70%	0,1247	0,0800	1	91,6	91,6	40	2
7.08.MN	0,0000	70%	0,0000	0,0800	0	91,6	0,0	40	0
7.09.MN	0,0663	70%	0,0464	0,0800	1*	91,6	91,6	40	2
7.10.MN	0,0599	70%	0,0419	0,0800	1*	91,6	91,6	40	2
7.01.MN/U	2,4033	50%	1,2017	0,1200	10	91,6	916,0	40	23
8.01.MN	0,8935	70%	0,6255	0,0800	7	91,6	641,2	40	16
8.02.MN	0,0000	70%	0,0000	0,0800	0	91,6	0,0	40	0
8.03.MN	1,9581	70%	1,3707	0,0800	17	91,6	1 557,2	40	39
8.01.MN/U	6,6329	50%	3,3165	0,1200	27	91,6	2 473,2	40	62
8.02.MN/U	8,1957	50%	4,0979	0,1200	34	91,6	3 114,4	40	78
8.03.MN/U	1,6733	50%	0,8367	0,1200	6	91,6	549,6	40	14
8.04.MN/U	0,0000	50%	0,0000	0,1200	0	91,6	0,0	40	0
Razem									616

Źródło: Opracowanie własne

* Działki obecnie wyznaczone.

Suma chłonności terenów niezabudowanych, na terenie Obszarów Uzupełnienia Zabudowy

Identyfikacja terenów niezabudowanych oparta została na analizie dostępnych danych przestrzennych, takich jak m.in. ewidencja gruntów i budynków, ortofotomapy, zdjęcia satelitarne oraz inne dane pozyskane z systemów informacji przestrzennej. W procesie uwzględniono również obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego oraz zapisy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Do terenów niezabudowanych zaliczano w szczególności te obszary, które charakteryzowały się potencjalną zdolnością inwestycyjną tj. niepokryte trwałą zabudową oraz niezajęte pod infrastrukturę techniczną lub komunikacyjną, a także nie podlegające ograniczeniom prawnym, które uniemożliwiają jego zagospodarowanie. Podczas identyfikacji i delimitacji terenów niezabudowanych, uwzględniano m.in. położenie terenu względem istniejących układów osadniczych, powierzchnię działek ewidencyjnych, kształt terenu, ograniczenia środowiskowe, dostępności infrastruktury technicznej w tym komunikacyjnej, politykę rozwoju przestrzennego gminy, potencjał danego terenu do przekształceń inwestycyjnych oraz inne lokalne uwarunkowania przestrzenne.

W celu obliczenia chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, na Obszarze Uzupełnienia Zabudowy posłużono się następującym wzorem:

$$Ch_{ouz} = Ch_{mn} + Ch_{mw}$$

gdzie:

- Ch_{ouz} – oznacza chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, na Obszarze Uzupełnienia Zabudowy, wyrażoną w liczbie mieszkańców.
- Ch_{mn} – oznacza chłonność terenów niezabudowanych, dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na Obszarze Uzupełnienia Zabudowy, wyrażoną w liczbie mieszkańców.
- Ch_{mw} – oznacza chłonność terenów niezabudowanych, dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na Obszarze Uzupełnienia Zabudowy, wyrażoną w liczbie mieszkańców.

Do powyższych wyliczeń przyjęto następujące dane:

— Ch_{mn} – **566 os.**, obliczony według następującego wzoru:

$$Ch_{mn} = \frac{Pum_m * Ldz_{ouz}}{P_{os}}$$

gdzie:

- Ch_{mn} – oznacza chłonność terenów niezabudowanych, dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na Obszarze Uzupełnienia Zabudowy, wyrażoną w liczbie mieszkańców.

- P_{um} – oznacza przeciętną powierzchnię użytkową jednego mieszkania w gminie Rościszewo, wyrażoną w m^2 .
- Ld_{ouz} – oznacza planowaną liczbę działek budowlanych na terenach niezabudowanych objętych obszarem uzupełnienia zabudowy.
- P_{os} – oznacza planowaną powierzchnię użytkową mieszkania na 1 osobę w gminie, wyrażoną w m^2 .

Do powyższych wyliczeń przyjęto następujące dane:

- $P_{um} = 91,6 \text{ m}^2$ (przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania dla gminy Rościszewo w roku 2023 udostępniona przez Główny Urząd Statystyczny – Bank Danych Lokalnych).
- $P_{os} = 40 \text{ m}^2$ (prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkania w gminie Rościszewo na jednego mieszkańca).
- $Ld_{ouz} = 247$; wyliczona w oparciu o następujący wzór:

$$Ld_{ouz} = \sum_{k=1}^n \frac{Pt_k * F_k}{B_k}$$

gdzie:

- Ld_{ouz} – oznacza planowaną liczbę działek budowlanych na terenach niezabudowanych objętych obszarem uzupełnienia zabudowy.
- n – oznacza liczbę wszystkich wyznaczonych terenów niezabudowanych na obszarze uzupełnienia zabudowy dla zabudowy jednorodzinnej.
- k – oznacza kolejny numer wyznaczonego terenu niezabudowanego dla zabudowy jednorodzinnej.
- Pt_k – oznacza powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, objętych obszarem uzupełnienia zabudowy, dla zabudowy jednorodzinnej, wyrażoną w m^2 .
- F_k – oznacza prognozowaną proporcję między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami (m.in. terenami komunikacji, usług i zieleni), wyrażoną w procentach.
- B_k – oznacza planowaną powierzchnię jednej działki budowlanej w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, wyrażoną w m^2 .

Do powyższych wyliczeń przyjęto następujące dane:

- $Pt_k = 352\,723 \text{ m}^2$ (analiza terenów niezabudowanych wykonana przy użyciu oprogramowania QGIS).
- $F_k = 70\%$ (założenie autorskie).
- $B_k = 1\,000 \text{ m}^2$ (założenie autorskie).

— Ch_{mw} – **77 os.**, obliczony według następującego wzoru:

$$Ch_{mw} = I_k * W_{kor} * P_k$$

gdzie:

- Ch_{mw} – oznacza chłonność terenów niezabudowanych, dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na Obszarze Uzupełnienia Zabudowy, wyrażoną w liczbie mieszkańców.
- I_k – oznacza maksymalną nadziemną intensywność zabudowy określoną dla danego terenu niezabudowanego.
- W_{kor} – oznacza wskaźnik korelacji chłonności zabudowy i intensywności zabudowy.
- P_k – oznacza powierzchnię terenu niezabudowanego, dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, wyrażoną w hektarach.

Do powyższych wyliczeń przyjęto następujące dane:

- $I_k = 1,0$ (założenie autorskie),
- W_{kor} = przyjęto wartość 120 os./ha, którą oszacowano na podstawie zaproponowanej wartości w projekcie rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów.
- P_{st} = przyjęto powierzchnię określonych terenów niezabudowanych dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej tj. 0,6431 ha (analiza terenów niezabudowanych wykonana przy użyciu oprogramowania QGIS).

Zgodnie z powyższymi obliczeniami łączna chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie na obszarze uzupełnienia zabudowy dla gminy Rościszewo wynosi **$Ch_{ouz} = 643$ os.**

2.2. Gminny katalog stref planistycznych

W planie ogólnym dla gminy Rościszewo wyznaczono następujące kategorie stref planistycznych:

1. SW – strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną,
2. SJ – strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
3. SZ – strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową,
4. SU – strefy usługowe,
5. SP – strefę gospodarczą,
6. SR – strefy produkcji rolniczej,
7. SI – strefy infrastrukturalne,
8. SN – strefy zieleni i rekreacji,
9. SC – strefy cmentarzy,
10. SG – strefy górnictwa,
11. SO – strefy otwarte,
12. SK – strefy komunikacyjne.

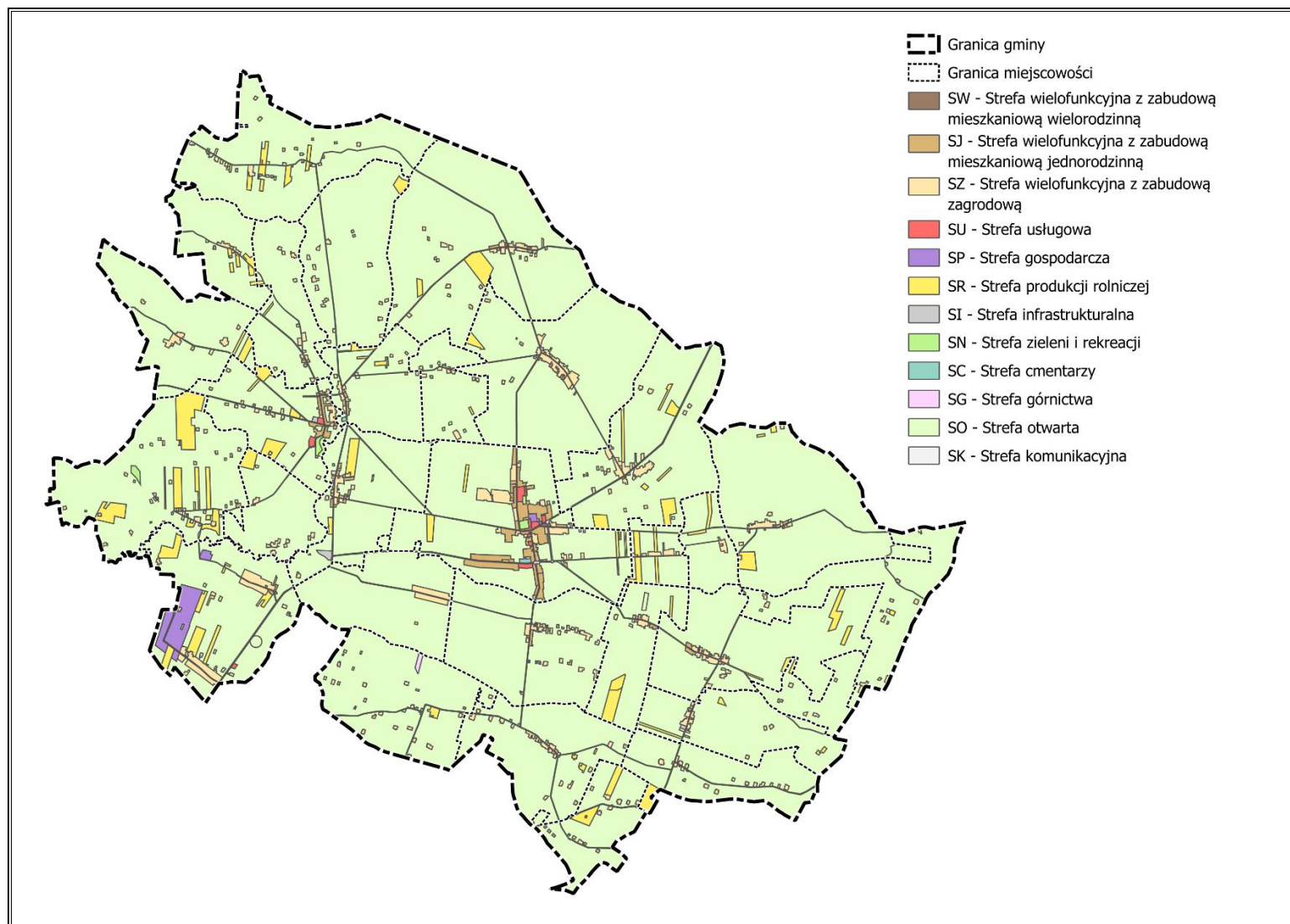
Dla wszystkich wyżej wymienionych stref określone zostały podstawowe profile funkcjonalne oraz w niektórych przypadkach profile dodatkowe.

Określone zostały również wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy – obowiązkowo dla stref od pkt. 1 do 6, fakultatywnie dla stref od pkt. 7 do 12.

Dodatkowo określono wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, nie mniejszego niż wynika to z przepisów § 2. ust. 1. Rozporządzenia – obowiązkowo dla stref od pkt. 1 do 9, fakultatywnie dla stref od pkt. 10 do 12.

Przyjęte założenia przy wyznaczaniu stref planistycznych uwzględniały zarówno lokalne potrzeby, jak i potencjał przestrzeni, co pozwoliło na wyznaczenie stref optymalnych dla realizacji długoterminowej wizji rozwoju gminy. Przy wyznaczaniu stref planistycznych decydujące znaczenie miała obecna struktura funkcjonalno-przestrzenna gminy, a także polityka rozwoju przestrzennego gminy zawarta w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Rysunek 4. Strefy planistyczne wyznaczone na terenie gminy Rościszewo



Źródło: Opracowanie własne

2.2.1. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną

Na terenie gminy Rościszewo obecnie nie występują tereny z zabudową mieszkaniową wielorodzinną. Z uwagi na zapewnienie kontrolowanego rozwoju funkcji mieszkaniowej w planie ogólnym zdecydowano się wyznaczyć jedną strefę planistyczną przeznaczoną pod nową zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Istniejąca przestrzeń gminy zdominowana jest przez zabudowę zagrodową i jednorodzinną o niskiej intensywności, rozmieszczoną w sposób rozproszony, w otoczeniu terenów rolnych i przyrodniczych. Mając na uwadze konieczność zachowania tych uwarunkowań, uznano za zasadne ograniczenie lokalizacji nowej zabudowy wielorodzinnej do jednego, ściśle określonego obszaru. Wskazana strefa została zlokalizowana w miejscowości Rościszewo w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej infrastruktury technicznej i społecznej, w sposób umożliwiający optymalne wykorzystanie dostępnych zasobów przestrzennych oraz minimalizujący koszty związane z rozbudową sieci i usług.

Profil podstawowy: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Tabela 2. Gminny katalog wyznaczonych stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną

Symbol	Profil dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1	55	15	30

Źródło: Opracowanie własne

2.2.2. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną

Obejmuje istniejące tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oraz tereny przeznaczone pod przyszłą zabudowę mieszkaniową jednorodziną, które wyznaczono w ramach określania terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, z uwzględnieniem obowiązujących uwarunkowań przestrzennych i prawnych. Tereny te zostały wyznaczone w wyniku kompleksowej analizy niezabudowanych obszarów znajdujących się w obrębie miejscowości, w tym również luk przestrzennych w istniejącej zabudowie, które stanowią potencjalne rezerwy inwestycyjne. W procesie delimitacji kierowano się również wnioskami mieszkańców złożonymi w toku prac planistycznych, przy zachowaniu zgodności z obowiązującymi uwarunkowaniami przestrzennymi, środowiskowymi i prawnymi.

Większe powierzchnie nowych terenów przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną zostały wyznaczone w miejscowościach Rościszewo oraz Łukomie. Wybór lokalizacji tych terenów wynika z funkcjonalnej roli, jaką pełnią wskazane miejscowości w strukturze osadniczej gminy — stanowią one lokalne ośrodki gminne, charakteryzujące się rozwiniętą infrastrukturą techniczną i społeczną oraz korzystnym położeniem komunikacyjnym. Miejscowość Rościszewo, będąca siedzibą władz gminy, odgrywa nadrzędną rolę administracyjną i usługową, natomiast Łukomie stanowi ważne uzupełnienie funkcjonalne ośrodka gminnego. Obie wsie posiadają potencjał do dalszego rozwoju zabudowy mieszkaniowej, co pozwala na efektywne zagospodarowanie przestrzeni przy jednoczesnym wykorzystaniu istniejącej infrastruktury oraz minimalizacji kosztów związanych z obsługą nowych terenów inwestycyjnych.

Dodatkowo, tereny mieszkaniowe wyznaczono w miejscowościach Polik, Lipniki, Nowy Zamość oraz Babiec Piaseczny. Decyzja ta wynika z faktu objęcia wskazanych wsi miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, który przewiduje rozwój funkcji mieszkaniowej. Ujęcie tych terenów w planie ogólnym stanowi kontynuację obowiązujących ustaleń planistycznych oraz zapewnia spójność i ciągłość polityki zagospodarowania przestrzennego gminy. Uwzględnienie istniejącego planu miejscowego pozwala na zachowanie stabilności prawnej dla właścicieli gruntów oraz inwestorów, a jednocześnie umożliwia kontrolowany rozwój zabudowy w miejscowościach o utrwalonej strukturze przestrzennej.

W pozostałych miejscowościach nowe tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wyznaczano przede wszystkim w formie uzupełnień w istniejących strukturach osadniczych. Działania te koncentrowały się na wypełnianiu luk w zabudowie – w szczególności poprzez zagospodarowanie obszarów niezabudowanych zlokalizowanych w obrębie zwartych układów zabudowy lub w ich bezpośrednim sąsiedztwie.

Wyznaczenie przedmiotowych terenów miało na celu zaspokojenie zarówno obecnych, jak i przyszłych potrzeb mieszkańców w zakresie możliwości lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z prognozami demograficznymi oraz polityką rozwoju gminy. Proces planistyczny oparty został na analizie dostępności istniejącej infrastruktury technicznej, w tym sieci wodociągowych, kanalizacyjnych i drogowych, a także zgodności z przyjętymi kierunkami rozwoju przestrzennego i funkcjonalnego gminy, określonymi w pozostałych dokumentach strategicznych. Nowe tereny mieszkaniowe wyznaczono w sposób sprzyjający uzupełnianiu istniejących struktur osadniczych — przede wszystkim jako kontynuację i domknięcie obecnych układów przestrzennych wsi. Celem takiego podejścia było uporządkowanie form przestrzennych zabudowy, zapobieżenie jej nadmiernemu rozproszaniu oraz wspieranie ładu przestrzennego i racjonalnego gospodarowania

przestrzeni. Przyjęto zasadę zwartości nowej zabudowy, co umożliwi efektywne wykorzystanie istniejącej infrastruktury technicznej i społecznej oraz ograniczenie kosztów związanych z jej rozbudową. Jednocześnie takie rozwiązanie przyczynia się do ochrony terenów rolnych i przyrodniczych, minimalizując negatywne oddziaływanie rozwoju przestrzennego na środowisko.

Profil podstawowy: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Tabela 3. Gminny katalog wyznaczonych stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodziną

Symbol	Profil dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1SJ		0,6	40	11,5	40
2SJ		0,7	40	11,5	45
3SJ		0,6	40	11,5	45
4SJ		0,7	40	11,5	40
5SJ		0,7	40	11,5	50
6SJ		0,7	40	11,5	50
7SJ		0,7	40	11,5	50
8SJ		0,7	40	11,5	50
9SJ		0,7	40	11,5	50
10SJ		0,7	40	11,5	50
11SJ		0,7	40	11,5	50
12SJ		0,7	40	11,5	50
13SJ		0,7	40	11,5	50
14SJ		0,7	40	11,5	50
15SJ		0,7	40	11,5	50
16SJ		0,7	40	11,5	50
17SJ		0,7	40	10	50
18SJ		0,7	40	11,5	50
19SJ		0,7	40	11,5	50
20SJ		0,7	40	11,5	50
21SJ		0,7	40	11,5	50
22SJ		0,7	40	11,5	50
23SJ		0,7	40	11,5	50
24SJ		0,7	40	11,5	50
25SJ		0,4	40	11,5	50
26SJ		0,7	40	11,5	50
27SJ		0,7	40	11,5	50

Uzasadnienie do Planu Ogólnego Gminy Rościszewo – część tekstowa

Symbol	Profil dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
28SJ		0,7	40	11,5	50
29SJ		0,7	40	11,5	50
30SJ		0,7	40	11,5	50
31SJ		0,7	40	11,5	50
32SJ		0,7	40	11,5	50
33SJ		0,7	40	11,5	50
34SJ		0,6	40	11,5	50
35SJ		0,7	40	11,5	50
36SJ		0,7	40	11,5	50
37SJ		0,7	40	11,5	50
38SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	35	11,5	60
39SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	35	11,5	60
40SJ		0,7	40	11,5	50
41SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,5	35	11,5	60
42SJ		0,7	40	11,5	50
43SJ		0,7	40	11,5	50
44SJ		0,6	40	11,5	50
45SJ		0,7	40	11,5	50
46SJ		0,7	40	11,5	50
47SJ		0,7	40	11,5	50
48SJ		0,7	40	11,5	50
49SJ		0,5	40	11,5	50
50SJ		0,7	40	11,5	50
51SJ		0,7	40	11,5	50
52SJ		0,7	40	11,5	50
53SJ		0,7	40	11,5	50
54SJ		0,7	40	11,5	50
55SJ		0,7	40	11,5	50
56SJ		0,7	40	11,5	50
57SJ		0,7	40	11,5	50
58SJ		0,7	40	11,5	50
59SJ		0,7	30	11,5	65
60SJ		0,7	40	11,5	50
61SJ		0,7	40	11,5	50
62SJ		0,7	40	11,5	50
63SJ		0,7	40	11,5	50
64SJ		0,6	30	11,5	50
65SJ		0,6	30	11,5	50

Uzasadnienie do Planu Ogólnego Gminy Rościszewo – część tekstowa

Symbol	Profil dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
66SJ		0,6	30	11,5	50
67SJ		0,6	30	11,5	50
68SJ		0,7	45	11,5	40
69SJ		0,7	40	11,5	50
70SJ		0,7	40	11,5	50
71SJ	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,7	40	11,5	45
72SJ	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,7	30	11,5	50
73SJ	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,7	40	11,5	45
74SJ	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,6	40	11,5	45
75SJ		0,8	40	11,5	45
76SJ		0,7	40	11,5	45
77SJ		0,6	30	11,5	50
78SJ		0,8	40	11,5	45
79SJ		0,7	40	11,5	45
80SJ		0,8	45	11,5	40
81SJ		0,6	40	11,5	30
82SJ		0,6	40	11,5	30
83SJ		0,6	40	11,5	30
84SJ		0,6	40	11,5	30
85SJ		0,7	40	11,5	50
86SJ		0,7	40	11,5	50
87SJ		0,8	40	11,5	45
88SJ		0,6	40	11,5	30
89SJ		0,6	40	11,5	30
90SJ		0,7	40	11,5	45
91SJ		0,6	40	11,5	55
92SJ		0,6	40	11,5	55
93SJ		0,7	40	11,5	55
94SJ		0,7	40	11,5	50
95SJ		0,7	40	11,5	50
96SJ		0,7	40	11,5	50
97SJ		0,7	40	11,5	50
98SJ		0,7	40	11,5	50
99SJ		0,7	40	11,5	50
100SJ		0,7	40	11,5	50
101SJ		0,7	40	11,5	50
102SJ		0,7	40	11,5	50
103SJ		0,7	40	11,5	50

Uzasadnienie do Planu Ogólnego Gminy Rościszewo – część tekstowa

Symbol	Profil dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
104SJ		0,7	40	11,5	50
105SJ		0,7	40	11,5	50
106SJ		0,7	40	11,5	50
107SJ		0,7	40	11,5	50
108SJ		0,7	40	11,5	50
109SJ		0,7	40	11,5	50
110SJ		0,7	40	11,5	50
111SJ		0,7	40	11,5	50
112SJ		0,7	40	11,5	50
113SJ		0,7	40	11,5	50
114SJ		0,7	40	11,5	50
115SJ		0,7	40	11,5	50
116SJ		0,6	40	11,5	50
117SJ		0,6	40	11,5	50
118SJ		0,6	40	11,5	50
119SJ		0,6	40	11,5	50
120SJ		0,6	40	11,5	50
121SJ		0,6	40	11,5	50
122SJ		0,6	40	11,5	50
123SJ		0,6	40	11,5	50
124SJ		0,6	40	11,5	50
125SJ		0,6	40	11,5	50
126SJ		0,6	40	11,5	50
127SJ		0,6	40	11,5	50
128SJ		0,6	40	11,5	50
129SJ		0,6	40	11,5	50
130SJ		0,6	40	11,5	50
131SJ		0,6	40	11,5	50
132SJ		0,6	40	11,5	50
133SJ		0,6	40	11,5	50
134SJ		0,6	40	11,5	50
135SJ		0,6	40	11,5	50
136SJ		0,6	40	11,5	50
137SJ		0,6	40	11,5	50
138SJ		0,6	40	11,5	50
139SJ		0,6	40	11,5	50
140SJ		0,6	40	11,5	50
141SJ		0,6	40	11,5	50
142SJ		0,7	40	11,5	50
143SJ		0,7	40	10	50

Symbol	Profil dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
144SJ	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,7	40	10	45

Źródło: Opracowanie własne

2.2.3. Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową

Obejmuje tereny zabudowy zagrodowej, w tym pojedyncze zagrody i gospodarstwa rolne, na obszarze całej gminy. Głównym typem morfogenetycznym osadnictwa wiejskiego na terenie gminy Rościszewo jest sieć wsi nieregularnych średniej wielkości o skupionej zabudowie oraz śródpolnym położeniu zabudowań i węzłowym układzie dróg. W planie ogólnym nowe tereny przeznaczone pod zabudowę zagrodową wyznaczono wyłącznie na obszarach objętych obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, który przewiduje rozwój tego rodzaju zabudowy, tj. na terenie miejscowości Polik, Lipniki, Rościszewo, Nowy Zamość oraz Babiec Piaseczny. Działanie to stanowi konsekwentną kontynuację przyjętej polityki rozwoju przestrzennego gminy, przy jednoczesnym zachowaniu zgodności z dotychczasowymi ustaleniami planistycznymi, prawnymi i funkcjonalnymi.

Zabudowa zagrodowa, jako istotny komponent tradycyjnego krajobrazu wiejskiego i dziedzictwa kulturowego gminy, jest formą zagospodarowania ściśle związaną z prowadzeniem działalności rolniczej oraz z funkcjonowaniem gospodarstw rolnych. Z tego względu wyznaczenie nowych terenów pod tego rodzaju zabudowę odbyło się w sposób ściśle zintegrowany z układem przestrzennym obszarów wiejskich o utrwalonym rolniczym charakterze. Decyzja o ograniczeniu wyznaczania nowych terenów zagrodowych wyłącznie do obszarów objętych obowiązującym planem miejscowym wynikała z potrzeby zachowania spójności dokumentów planistycznych oraz zapewnienia stabilności prawnej dla właścicieli gruntów i inwestorów. Jednocześnie przyjęte rozwiązanie pozwala na kontrolowany rozwój zabudowy zagrodowej, który nie generuje nadmiernej presji inwestycyjnej na obszary dotychczas niezainwestowane, w szczególności tereny rolne o wysokiej przydatności produkcyjnej oraz cenne przyrodniczo. Kontynuacja dotychczasowej polityki przestrzennej gminy poprzez utrzymanie kierunków wyznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jest zgodna z zasadą ciągłości i przewidywalności działań planistycznych. Takie podejście umożliwia pełniejsze wykorzystanie potencjału inwestycyjnego terenów już wcześniej przeznaczonych pod zabudowę zagrodową, ograniczając jednocześnie rozpraszanie zabudowy i wspierając racjonalne gospodarowanie przestrzenią.

Profil podstawowy: teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Tabela 4. Gminny katalog wyznaczonych stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową

Symbol	Profil dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1SZ	teren usług	0,4	30	20	65
2SZ	teren usług	0,4	30	20	65
3SZ	teren usług	0,4	40	30	65
4SZ	teren usług	0,4	30	20	65
5SZ	teren usług	0,4	30	20	65
6SZ	teren usług	0,6	35	20	60
7SZ	teren usług	0,4	30	20	65
8SZ	teren usług	0,4	30	20	65
9SZ	teren usług	0,4	30	20	65
10SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług	0,7	45	20	40
11SZ	teren usług	0,4	30	20	65
12SZ	teren usług	0,4	30	20	65
13SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej	0,4	30	20	65
14SZ	teren usług	0,4	30	20	65
15SZ	teren usług	0,4	30	20	65
16SZ	teren usług	0,4	30	20	65
17SZ	teren usług	0,4	30	20	65
18SZ	teren usług	0,4	30	20	65
19SZ	teren usług	0,4	30	20	65
20SZ	teren usług	0,4	30	20	65
21SZ	teren usług	0,4	30	20	65
22SZ	teren usług	0,4	30	20	65
23SZ	teren usług	0,4	30	20	65
24SZ	teren usług	0,4	30	20	65
25SZ	teren usług, teren wód	0,4	30	20	65
26SZ	teren usług	0,4	30	20	65
27SZ	teren usług	0,4	30	20	65
28SZ	teren usług	0,4	30	20	65
29SZ	teren usług	0,4	30	20	65
30SZ	teren usług	0,4	30	20	65
31SZ	teren usług	0,4	30	20	65
32SZ	teren usług	0,7	40	20	55

Uzasadnienie do Planu Ogólnego Gminy Rościszewo – część tekstowa

Symbol	Profil dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
33SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług	0,6	40	20	55
34SZ	teren usług	0,4	30	20	65
35SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług	0,7	30	20	60
36SZ	teren usług	0,6	40	20	55
37SZ	teren usług	0,4	30	20	65
38SZ	teren usług	0,4	30	20	65
39SZ	teren usług	0,4	30	20	65
40SZ	teren usług	0,4	30	20	65
41SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren wód	0,4	30	20	65
42SZ	teren usług	0,4	30	20	65
43SZ	teren usług	0,4	30	20	65
44SZ	teren usług	0,4	30	20	65
45SZ	teren usług	0,4	30	20	65
46SZ	teren usług	0,4	30	20	65
47SZ	teren usług	0,4	30	20	65
48SZ	teren usług	0,4	30	20	65
49SZ	teren usług	0,4	30	20	65
50SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren wód	0,4	30	20	65
51SZ	teren usług	0,6	35	20	55
52SZ	teren usług	0,6	40	20	55
53SZ	teren usług	0,6	40	20	55
54SZ	teren usług	0,6	40	20	50
55SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren wód	0,6	40	20	55
56SZ	teren usług	0,6	40	20	55
57SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren wód	0,6	35	20	60
58SZ	teren usług	0,4	30	20	65
59SZ	teren usług	0,4	30	20	65
60SZ	teren usług	0,4	30	20	65
61SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej	0,7	45	20	45
62SZ	teren usług	0,4	30	20	65
63SZ	teren usług	0,4	30	20	65
64SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług	0,4	30	20	65
65SZ	teren usług	0,4	30	20	65
66SZ	teren usług	0,4	30	20	65
67SZ	teren usług	0,4	30	20	65

Uzasadnienie do Planu Ogólnego Gminy Rościszewo – część tekstowa

Symbol	Profil dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
68SZ	teren usług	0,4	30	20	65
69SZ	teren usług	0,4	30	20	65
70SZ	teren usług	0,4	30	20	65
71SZ	teren usług	0,4	30	20	65
72SZ	teren usług	0,4	30	20	65
73SZ	teren usług	0,4	30	20	65
74SZ	teren usług	0,4	30	20	65
75SZ	teren usług	0,4	30	20	65
76SZ	teren usług	0,4	30	20	65
77SZ	teren usług	0,4	30	20	65
78SZ	teren usług	0,4	30	20	65
79SZ	teren usług	0,4	30	20	65
80SZ	teren usług	0,4	30	20	65
81SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren wód	0,4	30	20	65
82SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług	0,7	40	20	40
83SZ	teren usług	0,4	30	20	65
84SZ	teren usług	0,4	30	20	65
85SZ	teren usług	0,4	30	20	65
86SZ	teren usług	0,6	40	20	55
87SZ	teren usług	0,4	30	20	65
88SZ	teren usług	0,4	30	20	65
89SZ	teren usług	0,4	30	20	65
90SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług	0,7	40	20	55
91SZ	teren usług	0,4	30	20	65
92SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług	0,7	40	20	55
93SZ	teren usług	0,4	30	20	65
94SZ	teren usług	0,4	30	20	65
95SZ	teren usług	0,4	30	20	65
96SZ	teren usług	0,4	30	20	65
97SZ	teren usług	0,4	30	20	65
98SZ	teren usług	0,6	40	20	55
99SZ	teren usług	0,4	30	20	65
100SZ	teren usług	0,4	30	20	65
101SZ	teren usług	0,4	30	20	65
102SZ	teren usług	0,4	30	20	65

Uzasadnienie do Planu Ogólnego Gminy Rościszewo – część tekstowa

Symbol	Profil dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
103SZ	teren usług	0,4	30	20	65
104SZ	teren usług	0,4	30	20	65
105SZ	teren usług	0,4	30	20	65
106SZ	teren usług	0,4	30	20	65
107SZ	teren usług	0,4	30	20	65
108SZ	teren usług	0,4	30	20	65
109SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren wód	0,4	30	20	65
110SZ	teren usług	0,4	30	20	65
111SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług	0,6	35	20	55
112SZ	teren usług	0,4	30	20	65
113SZ	teren usług	0,4	30	20	65
114SZ	teren usług	0,4	30	20	65
115SZ	teren usług	0,4	30	20	65
116SZ	teren usług	0,4	30	20	65
117SZ	teren usług	0,4	30	20	65
118SZ	teren usług	0,4	30	20	65
119SZ	teren usług	0,4	30	20	65
120SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług	0,4	30	20	65
121SZ	teren usług	0,4	30	20	65
122SZ	teren usług	0,4	30	20	65
123SZ	teren usług	0,4	30	20	65
124SZ	teren usług	0,4	30	20	65
125SZ	teren usług	0,4	30	20	65
126SZ	teren usług	0,4	30	20	65
127SZ	teren usług	0,4	30	20	65
128SZ	teren usług	0,4	30	20	65
129SZ	teren usług	0,4	30	20	65
130SZ	teren usług	0,6	30	20	65
131SZ	teren usług	0,4	30	20	65
132SZ	teren usług	0,4	30	20	65
133SZ	teren usług	0,4	30	20	65
134SZ	teren usług	0,4	30	20	65
135SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług	0,6	40	20	50
136SZ	teren usług	0,4	30	20	65
137SZ	teren usług	0,4	30	20	65
138SZ	teren usług	0,4	30	20	65
139SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren	0,6	40	20	55

Uzasadnienie do Planu Ogólnego Gminy Rościszewo – część tekstowa

Symbol	Profil dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
	rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług				
140SZ	teren usług	0,4	30	20	65
141SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług	0,6	40	20	55
142SZ	teren usług	0,4	30	20	65
143SZ	teren usług	0,4	30	20	65
144SZ	teren usług	0,4	30	20	65
145SZ	teren usług	0,4	30	20	65
146SZ	teren usług	0,4	30	20	65
147SZ	teren usług	0,4	30	20	65
148SZ	teren usług	0,4	30	20	65
149SZ	teren usług	0,4	30	20	65
150SZ	teren usług	0,4	30	20	65
151SZ	teren usług	0,4	30	20	65
152SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług	0,5	30	20	50
153SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren lasu	0,5	30	20	50
154SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług	0,6	40	20	55
155SZ	teren usług, teren lasu	0,4	30	20	65
156SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług	0,4	30	20	65
157SZ	teren usług	0,4	30	20	65
158SZ	teren usług	0,4	30	20	65
159SZ	teren usług	0,5	30	20	50
160SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług	0,5	30	20	50
161SZ	teren usług	0,4	30	20	65
162SZ	teren usług	0,4	30	20	65
163SZ	teren usług	0,5	30	20	50
164SZ	teren usług	0,5	30	20	50
165SZ	teren usług	0,4	30	20	65
166SZ	teren usług	0,4	30	20	65
167SZ	teren usług	0,4	30	20	65
168SZ	teren usług	0,4	30	20	65
169SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług	0,4	30	20	65
170SZ	teren usług	0,4	30	20	65
171SZ	teren usług	0,4	30	20	65
172SZ	teren usług	0,4	30	20	65
173SZ	teren usług	0,6	40	20	50

Uzasadnienie do Planu Ogólnego Gminy Rościszewo – część tekstowa

Symbol	Profil dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
174SZ	teren usług	0,5	35	20	50
175SZ	teren usług	0,5	35	20	50
176SZ	teren usług	0,5	35	20	50
177SZ	teren usług	0,6	40	20	40
178SZ	teren usług	0,6	40	20	40
179SZ	teren usług	0,6	45	20	40
180SZ	teren usług	0,5	35	20	50
181SZ	teren usług	0,6	40	20	50
182SZ	teren usług	0,4	30	20	65
183SZ	teren usług	0,4	30	20	65
184SZ	teren usług	0,5	35	20	50
185SZ	teren usług	0,5	35	20	50
186SZ	teren usług	0,4	30	20	65
187SZ	teren usług	0,4	30	20	65
188SZ	teren usług	0,4	30	20	65
189SZ	teren usług	0,4	30	20	65
190SZ	teren usług	0,4	30	20	65
191SZ	teren usług	0,4	30	20	65
192SZ	teren usług	0,4	30	20	65
193SZ	teren usług	0,4	30	20	65
194SZ	teren usług	0,4	30	20	65
195SZ	teren usług	0,4	30	20	65
196SZ	teren usług	0,4	30	20	65
197SZ	teren usług	0,4	30	20	65
198SZ	teren usług	0,4	30	30	65
199SZ	teren usług	0,4	30	20	65
200SZ	teren usług	0,4	30	20	65
201SZ	teren usług	0,4	30	20	65
202SZ	teren usług	0,4	35	20	65
203SZ	teren usług	0,4	30	20	65
204SZ	teren usług	0,4	30	20	65
205SZ	teren usług	0,4	30	20	65
206SZ	teren usług	0,4	30	20	65
207SZ	teren usług	0,4	30	20	65
208SZ	teren usług	0,4	30	20	65
209SZ	teren usług	0,4	30	20	65
210SZ	teren usług	0,4	30	20	65
211SZ	teren usług	0,4	30	20	65
212SZ	teren usług	0,4	30	20	65
213SZ	teren usług	0,4	30	20	65

Uzasadnienie do Planu Ogólnego Gminy Rościszewo – część tekstowa

Symbol	Profil dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
214SZ	teren usług	0,4	30	20	65
215SZ	teren usług	0,4	30	20	65
216SZ	teren usług	0,4	30	20	65
217SZ	teren usług	0,4	30	20	65
218SZ	teren usług	0,4	30	20	65
219SZ	teren usług	0,4	30	20	65
220SZ	teren usług	0,4	30	20	65
221SZ	teren usług	0,4	30	20	65
222SZ	teren usług	0,4	30	20	65
223SZ	teren usług	0,4	30	20	65
224SZ	teren usług	0,4	30	20	65
225SZ	teren usług	0,4	30	20	65
226SZ	teren usług	0,4	30	20	65
227SZ	teren usług	0,4	30	20	65
228SZ	teren usług	0,4	30	20	65
229SZ	teren usług	0,4	30	20	65
230SZ	teren usług	0,4	30	20	65
231SZ	teren usług	0,4	30	20	65
232SZ	teren usług	0,4	30	20	65
233SZ	teren usług	0,4	30	20	65
234SZ	teren usług	0,4	30	20	65
235SZ	teren usług	0,4	30	20	65
236SZ	teren usług	0,4	30	20	65
237SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren wód	0,4	30	20	65
238SZ	teren usług	0,4	30	20	65
239SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług	0,6	40	20	55
240SZ	teren usług	0,5	35	20	50
241SZ	teren usług	0,5	35	20	50
242SZ	teren usług	0,6	40	20	50
243SZ	teren usług	0,7	45	20	40
244SZ	teren usług	0,6	40	20	50
245SZ	teren usług	0,6	40	20	50
246SZ	teren usług	0,5	30	20	50
247SZ	teren usług	0,5	30	20	50
248SZ	teren usług	0,4	30	20	65
249SZ	teren usług	0,4	30	20	60
250SZ	teren usług	0,4	30	20	60
251SZ	teren usług	0,5	30	20	50

Uzasadnienie do Planu Ogólnego Gminy Rościszewo – część tekstowa

Symbol	Profil dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
252SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren wód	0,6	40	20	50
253SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren wód	0,4	30	20	55
254SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren wód	0,4	30	20	55
255SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren wód	0,4	30	20	60
256SZ	teren usług	0,4	30	20	55
257SZ	teren usług	0,5	30	20	50
258SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług	0,7	35	20	55
259SZ	teren usług	0,5	30	10	50
260SZ	teren usług	0,5	30	10	50
261SZ	teren usług	0,5	30	10	50
262SZ	teren usług	0,5	30	10	50
263SZ	teren usług	0,4	30	20	55
264SZ	teren usług	0,4	30	20	55
265SZ	teren usług	0,4	30	20	55
266SZ	teren usług	0,4	30	20	60
267SZ	teren usług	0,4	30	20	60
268SZ	teren usług	0,4	30	20	60
269SZ	teren usług	0,4	30	20	60
270SZ	teren usług	0,4	30	20	60
271SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren wód	0,4	30	20	60
272SZ	teren usług	0,4	30	20	60
273SZ	teren usług	0,5	30	20	50
274SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług	0,4	30	20	65
275SZ	teren usług	0,4	30	20	65
276SZ	teren usług	0,4	30	20	65
277SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren wód	0,6	40	20	55
278SZ	teren usług	0,4	30	20	65
279SZ	teren usług	0,4	30	20	65
280SZ	teren usług	0,5	30	10	50
281SZ	teren usług	0,8	45	20	40
282SZ	teren usług	0,5	30	20	50
283SZ	teren usług	0,4	30	20	60
284SZ	teren usług	0,4	30	20	60
285SZ	teren usług	0,4	30	20	60

Uzasadnienie do Planu Ogólnego Gminy Rościszewo – część tekstowa

Symbol	Profil dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
286SZ	teren usług	0,4	30	20	65
287SZ	teren usług	0,4	30	20	65
288SZ	teren usług	0,4	30	20	65
289SZ	teren usług	0,4	30	20	65
290SZ	teren usług	0,4	30	20	65
291SZ	teren usług	0,6	40	20	50
292SZ	teren usług	0,4	30	20	50
293SZ	teren usług	0,4	30	20	60
294SZ	teren usług	0,4	30	20	60
295SZ	teren usług	0,4	30	20	60
296SZ	teren usług	0,4	30	20	60
297SZ	teren usług	0,4	30	20	60
298SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług	0,6	40	20	40
299SZ	teren usług	0,6	40	20	50
300SZ	teren usług	0,4	30	20	65
301SZ	teren usług	0,4	30	20	60
302SZ	teren usług	0,4	30	20	65
303SZ	teren usług	0,4	30	20	65
304SZ	teren usług	0,4	35	20	50
305SZ	teren usług	0,4	30	20	60
306SZ	teren usług	0,4	30	20	60
307SZ	teren usług	0,4	35	20	50
308SZ	teren usług	0,4	35	20	60
309SZ	teren usług	0,4	30	20	60
310SZ	teren usług	0,4	30	20	60
311SZ	teren usług	0,4	30	20	60
312SZ	teren usług	0,4	30	20	60
313SZ	teren usług	0,4	30	20	60
314SZ	teren usług	0,4	30	20	60
315SZ	teren usług	0,4	30	20	60
316SZ	teren usług	0,4	30	20	60
317SZ	teren usług	0,4	30	20	60
318SZ	teren usług	0,4	30	20	60
319SZ	teren usług	0,6	40	20	50
320SZ	teren usług	0,4	35	20	60
321SZ	teren usług	0,6	40	20	50
322SZ	teren usług	0,4	30	20	60
323SZ	teren usług	0,4	30	20	60
324SZ	teren usług	0,4	30	20	60

Uzasadnienie do Planu Ogólnego Gminy Rościszewo – część tekstowa

Symbol	Profil dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
325SZ	teren usług	0,4	30	20	60
326SZ	teren usług	0,4	30	20	60
327SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług	0,6	35	20	55
328SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług	0,5	40	20	55
329SZ	teren usług	0,5	30	10	50
330SZ	teren usług, teren wód	0,5	30	10	50
331SZ	teren usług	0,4	30	20	65
332SZ	teren usług	0,4	30	20	60
333SZ	teren usług	0,4	30	20	60
334SZ	teren usług	0,4	30	20	60
335SZ	teren usług	0,4	30	20	60
336SZ	teren usług	0,4	30	20	60
337SZ	teren usług	0,4	30	20	60
338SZ	teren usług	0,4	30	20	60
339SZ	teren usług	0,4	30	20	60
340SZ	teren usług	0,4	30	20	60
341SZ	teren usług	0,4	30	20	60
342SZ	teren usług	0,4	30	20	60
343SZ	teren usług	0,4	30	20	60
344SZ	teren usług	0,4	30	20	60
345SZ	teren usług	0,4	30	20	60
346SZ	teren usług	0,4	30	20	60
347SZ	teren usług	0,4	30	20	60
348SZ	teren usług	0,4	30	20	60
349SZ	teren usług	0,4	30	20	60
350SZ	teren usług	0,4	30	20	60
351SZ	teren usług	0,4	30	20	60
352SZ	teren usług	0,4	30	20	60
353SZ	teren usług	0,4	30	20	60
354SZ	teren usług	0,4	30	20	60
355SZ	teren usług	0,4	30	20	60
356SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług	0,6	40	20	45
357SZ	teren usług	0,4	30	20	60
358SZ	teren usług	0,4	30	20	60
359SZ	teren usług	0,4	30	20	60
360SZ	teren usług	0,4	30	20	60
361SZ	teren usług	0,4	30	20	60
362SZ	teren usług	0,4	30	20	60

Uzasadnienie do Planu Ogólnego Gminy Rościszewo – część tekstowa

Symbol	Profil dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
363SZ	teren usług	0,4	30	20	60
364SZ	teren usług	0,4	30	20	60
365SZ	teren usług	0,6	35	20	50
366SZ	teren usług	0,5	35	20	55
367SZ	teren usług	0,6	40	20	50
368SZ	teren usług	0,5	35	20	55
369SZ	teren usług	0,5	35	20	55
370SZ	teren usług	0,5	35	20	55
371SZ	teren usług	0,6	40	20	50
372SZ	teren usług	0,5	35	20	55
373SZ	teren usług	0,4	35	20	55
374SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług	0,6	35	20	55
375SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług	0,6	35	20	55
376SZ	teren usług	0,4	30	20	60
377SZ	teren usług	0,4	30	20	60
378SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług	0,6	35	20	55
379SZ	teren usług	0,4	30	20	60
380SZ	teren usług	0,4	30	20	60
381SZ	teren usług	0,4	30	20	60
382SZ	teren usług	0,4	30	20	60
383SZ	teren usług	0,4	30	20	60
384SZ	teren usług	0,4	30	20	60
385SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług	0,4	30	20	60
386SZ	teren usług	0,4	30	20	60
387SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług	0,6	35	20	55
388SZ	teren usług	0,4	30	20	60
389SZ	teren usług	0,4	30	20	60
390SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług	0,6	35	20	55
391SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług	0,5	35	20	55
392SZ	teren usług	0,4	30	20	60
393SZ	teren usług	0,4	30	20	60
394SZ	teren usług	0,4	30	20	60
395SZ	teren usług	0,4	30	20	60

Uzasadnienie do Planu Ogólnego Gminy Rościszewo – część tekstowa

Symbol	Profil dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
396SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług	0,6	35	20	55
397SZ	teren usług	0,4	30	20	60
398SZ	teren usług	0,5	35	20	55
399SZ	teren usług	0,4	30	20	60
400SZ	teren usług	0,4	30	20	60
401SZ	teren usług	0,4	30	20	60
402SZ	teren usług	0,4	30	20	60
403SZ	teren usług	0,4	30	20	60
404SZ	teren usług	0,4	30	20	60
405SZ	teren usług	0,4	30	20	60
406SZ	teren usług	0,4	30	20	60
407SZ	teren usług	0,4	30	20	60
408SZ	teren usług	0,4	30	20	60
409SZ	teren usług	0,4	30	20	60
410SZ	teren usług	0,4	30	20	60
411SZ	teren usług	0,4	30	20	60
412SZ	teren usług	0,4	30	20	60
413SZ	teren usług	0,4	30	20	60
414SZ	teren usług	0,4	30	20	60
415SZ	teren usług	0,4	30	20	60
416SZ	teren usług	0,4	30	20	60
417SZ	teren usług	0,4	30	20	60
418SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług	0,4	30	20	60
419SZ	teren usług	0,4	30	20	60
420SZ	teren usług	0,4	30	20	60
421SZ	teren usług	0,4	30	20	60
422SZ	teren usług	0,4	30	20	60
423SZ	teren usług	0,4	30	20	60
424SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług	0,6	40	20	40
425SZ	teren usług	0,4	30	20	60
426SZ	teren usług	0,4	30	20	60
427SZ	teren usług	0,4	30	20	60
428SZ	teren usług	0,5	40	20	50
429SZ	teren usług	0,5	30	20	60
430SZ	teren usług	0,4	30	20	60
431SZ	teren usług	0,4	30	20	60
432SZ	teren usług	0,4	30	20	60

Uzasadnienie do Planu Ogólnego Gminy Rościszewo – część tekstowa

Symbol	Profil dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
433SZ	teren usług	0,4	30	20	60
434SZ	teren usług	0,6	40	20	50
435SZ	teren usług	0,4	30	20	60
436SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług	0,5	35	20	55
437SZ	teren usług	0,6	40	20	50
438SZ	teren usług	0,4	35	20	55
439SZ	teren usług	0,4	35	20	55
440SZ	teren usług	0,4	30	20	60
441SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług	0,5	35	20	55
442SZ	teren usług	0,4	30	20	60
443SZ	teren usług	0,4	30	20	60
444SZ	teren usług	0,4	30	20	60
445SZ	teren usług	0,4	30	20	60
446SZ	teren usług	0,4	30	20	60
447SZ	teren usług	0,4	30	20	60
448SZ	teren usług	0,5	35	20	55
449SZ	teren usług	0,5	35	20	55
450SZ	teren usług	0,4	35	20	55
451SZ	teren usług	0,4	35	20	55
452SZ	teren usług	0,4	30	20	60
453SZ	teren usług	0,4	30	20	60
454SZ	teren usług	0,4	30	20	60
455SZ	teren usług	0,4	30	20	50
456SZ	teren usług	0,4	30	20	60
457SZ	teren usług	0,4	30	20	60
458SZ	teren usług	0,5	35	20	55
459SZ	teren usług	0,5	30	20	50

Źródło: Opracowanie własne

2.2.4. Strefa usługowa

Obejmuje istniejące tereny usług z infrastrukturą o znaczeniu ogólnogminnym tj. usługi zdrowia i pomocy społecznej, edukacji, sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, kultu religijnego, bezpieczeństwa i porządku publicznego oraz biurowe i administracji. Aktualnie funkcjonujące obszary usługowe, w szczególności te, na których zlokalizowane są obiekty użyteczności publicznej oraz jednostki realizujące zadania własne gminy, zapewniają mieszkańcom dostęp do podstawowych usług administracyjnych, edukacyjnych, medycznych i kulturalnych. Ich rozmieszczenie przestrzenne oraz skala użytkowania są dostosowane do potrzeb społeczności lokalnych, a ich dalsze utrzymanie i zachowanie w obecnym kształcie nie

wymaga znaczących korekt funkcjonalno-przestrzennych. Jednocześnie, w odpowiedzi na obserwowany wzrost zapotrzebowania na usługi wykraczające poza podstawowy katalog usług publicznych – w tym usługi komercyjne, produkcyjno-usługowe, handlowe oraz związane z obsługą ruchu tranzytowego – wyznaczono nowe tereny usługowe w miejscowościach Rościszewo oraz Babiec Piaseczny. Obszary te zostały wskazane wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 541, co umożliwia zapewnienie dobrej dostępności transportowej oraz racjonalne zagospodarowanie przestrzeni o podwyższonym potencjale inwestycyjnym i gospodarczym. Nowo wyznaczone tereny usługowe dedykowane są przede wszystkim działalności niezwiązanej bezpośrednio z administracją publiczną, a ukierunkowanej na rozwój funkcji rynkowych – takich jak usługi handlowe, gastronomiczne, rzemieślnicze, magazynowe, transportowe oraz inne formy obsługi podróżnych i użytkowników przestrzeni o znaczeniu lokalnym i regionalnym. Jednocześnie, plan ogólny dopuszcza możliwość lokalizacji usług publicznych na tych terenach w przypadku zaistnienia takiej potrzeby, zgodnie z zasadami elastycznego gospodarowania przestrzenią oraz dostosowywania funkcji do zmieniających się uwarunkowań społeczno-gospodarczych.

Ponadto rezerwy terenowe pod funkcję usługową zapewnione są także w ramach pozostałych stref planistycznych, obejmujących tereny niezabudowane, dla których wyznaczony został podstawowy lub dodatkowy profil funkcjonalny: teren usług lub inny profil uszczegóławiający konkretny rodzaj usług.

Profil podstawowy: teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Tabela 5. Gminny katalog wyznaczonych stref usługowych

Symbol	Profil dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1SU		1,2	50	15	30
2SU	teren składów i magazynów	1,2	50	10	40
3SU		0,7	40	11,5	30
4SU	teren składów i magazynów	1,2	40	11,5	30
5SU	teren składów i magazynów	1,2	50	11,5	40
6SU		1,2	50	10	40
7SU		0,7	40	11,5	40
8SU	teren składów i magazynów	1,4	60	11,5	30

Symbol	Profil dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
9SU	teren składów i magazynów	0,9	40	11,5	45
10SU	teren składów i magazynów, teren lasu	0,9	40	11,5	50
11SU	teren składów i magazynów	0,9	40	11,5	50
12SU		1,2	50	20	40
13SU		1,2	40	20	40
14SU	teren składów i magazynów	1,2	40	11,5	40
15SU	teren składów i magazynów	0,9	50	11,5	40
16SU	teren składów i magazynów	0,9	40	11,5	30

Źródło: Opracowanie własne

2.2.5. Strefa handlu wielkopowierzchniowego

Na obszarze gminy Rościszewo z powodu niskiego zapotrzebowania na obiekty handlu wielkopowierzchniowego nie wyznaczono stref handlu wielkopowierzchniowego.

2.2.6. Strefa gospodarcza

Obejmuje istniejące tereny produkcji przemysłowej (zakłady produkcyjne oraz warsztaty i inne produkcyjne obiekty przemysłowe). W ramach planu ogólnego w obrębie Babiec Piaseczny wyznaczone zostały również tereny pod strefę inwestycyjną. Wyznaczone tereny inwestycyjne zostały dobrane w sposób racjonalny, z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań przestrzennych i środowiskowych. Preferowano obszary o korzystnym dostępie do sieci komunikacyjnej, a jednocześnie o mniejszej przydatności rolniczej, co pozwala ograniczyć nieuzasadnioną utratę gruntów rolnych wysokiej klasy.

Profil podstawowy: teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Tabela 6. Gminny katalog wyznaczonych stref gospodarczych

Symbol	Profil dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1SP	teren usług	1,2	50	10	30
2SP	teren usług	1,2	50	11,5	30
3SP	teren usług	2	60	25	20
4SP	teren usług	2	60	25	20
5SP	teren usług	2	60	25	20

Źródło: Opracowanie własne

2.2.7. Strefa produkcji rolniczej

Obejmuje teren produkcji w indywidualnych gospodarstwach rolnych tj. teren przeznaczony dla obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług oraz dla obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych m.in. hale i magazyny na sprzęt rolniczy i towar zlokalizowane poza głównym terenem podwórza, budynki gospodarcze, garaże, wiaty, szklarnie, a także zabudowę przetwórstwa rolno-spożywczego.

Celem wyznaczenia stref produkcji rolniczej było uporządkowanie istniejącego stanu zagospodarowania poprzez objęcie w ich ramach obiektów i urządzeń związanych z prowadzoną działalnością rolniczą, stanowiących funkcjonalną kontynuację zabudowań gospodarskich, które zlokalizowane są m.in. poza głównym obszarem podwórza siedliskowego i tym samym nie kwalifikują się jako obiekty zabudowy zagrodowej. Jednocześnie należy podkreślić, że nowe tereny produkcji rolniczej zostały wyznaczone wyłącznie w oparciu o indywidualne wnioski mieszkańców, którzy wskazywali konkretne zapotrzebowanie na taką funkcję na określonych działkach. Plan uwzględnił te potrzeby w sposób selektywny i zgodny z uwarunkowaniami przestrzennymi oraz obowiązującymi przepisami prawa. W skali całej gminy nie stwierdzono potrzeby wyznaczania nowych, ogólnych terenów produkcji rolniczej, ponieważ aktualna struktura agrarna oraz istniejące zasoby siedliskowe i zagospodarowane już tereny rolnicze są wystarczające dla prowadzenia i dalszego rozwoju gospodarstw rolnych.

Profil podstawowy: teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybacwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Tabela 7. Gminny katalog wyznaczonych stref produkcji rolniczej

Symbol	Profil dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren lasu	0,6	40	20	30
2SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren lasu	0,6	40	20	30
3SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	40	20	40
4SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,6	40	20	30
5SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,6	40	20	30
6SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	40	20	30
7SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren lasu	0,6	40	20	30
8SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej, teren wód	0,6	40	20	40
9SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	40	20	40
10SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	40	20	30
11SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren lasu	0,6	40	20	30
12SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej, teren wód	0,6	40	20	40
13SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren wód	0,7	40	20	50
14SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	40	20	30
15SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren lasu	0,6	40	20	55
16SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni	0,7	50	20	35

Uzasadnienie do Planu Ogólnego Gminy Rościszewo – część tekstowa

Symbol	Profil dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
	naturalnej, teren lasu, teren wód				
17SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej, teren wód	0,6	40	20	55
18SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	40	20	30
19SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	40	20	30
20SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	40	20	30
21SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	40	20	50
22SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	40	20	30
23SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren lasu	0,7	40	20	50
24SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren lasu	0,6	40	20	30
25SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	35	20	55
26SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,6	40	20	40
27SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	40	20	30
28SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren lasu	0,6	40	20	30
29SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	40	20	50

Uzasadnienie do Planu Ogólnego Gminy Rościszewo – część tekstowa

Symbol	Profil dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
30SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy	0,7	40	20	50
31SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	40	20	30
32SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	40	20	30
33SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej, teren wód	0,6	40	20	30
34SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren lasu	0,6	40	20	30
35SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej	0,6	40	20	30
36SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren wód	0,6	40	20	30
37SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	40	20	50
38SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	40	20	55
39SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren lasu	0,7	40	20	50
40SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren lasu	0,6	70	35	30
41SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren wód	0,6	40	20	30
42SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy	0,6	40	20	40
43SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	40	20	40
44SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	40	20	50

Uzasadnienie do Planu Ogólnego Gminy Rościszewo – część tekstowa

Symbol	Profil dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
45SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej	0,6	35	20	55
46SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu	0,7	40	20	50
47SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej	0,6	40	20	30
48SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	40	20	30
49SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren wód	0,6	40	20	30
50SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren lasu	0,7	40	20	40
51SR		0,6	35	20	55
52SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	40	20	50
53SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren lasu	0,7	40	20	50
54SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	40	20	55
55SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren lasu	0,6	40	20	30
56SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,6	40	20	30
57SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	40	20	30
58SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	40	20	50
59SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	40	20	55

Uzasadnienie do Planu Ogólnego Gminy Rościszewo – część tekstowa

Symbol	Profil dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
60SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej	0,6	40	20	30
61SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej	0,6	40	20	30
62SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren lasu	0,6	40	20	30
63SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej	0,9	40	20	40
64SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej	0,9	40	20	40
65SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej	0,6	45	20	30
66SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren wód	0,7	40	20	50
67SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	40	20	50
68SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren wód	0,7	50	20	40
69SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren lasu	0,6	40	20	30
70SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej	0,6	40	20	30
71SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej	0,6	40	20	30
72SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren lasu	0,7	50	20	30
73SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,7	40	20	55
74SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy	0,6	30	20	60
75SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej	0,7	40	20	50
76SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren lasu	0,7	40	20	55

Uzasadnienie do Planu Ogólnego Gminy Rościszewo – część tekstowa

Symbol	Profil dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
77SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren lasu	0,7	40	20	55
78SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej	0,6	40	20	40
79SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej	0,6	40	20	30
80SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej	0,7	40	20	40
81SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej	0,6	40	20	30
82SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej	0,7	40	20	55
83SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej	0,7	40	20	55
84SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej	0,6	40	20	30
85SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej	0,7	40	20	50
86SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy	0,6	40	20	50
87SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej	0,7	40	20	55
88SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej	0,7	40	20	55
89SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0,9	45	20	35
90SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy	0,7	40	20	50
91SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0,4	30	20	65
92SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren wód	0,6	40	20	45
93SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej	0,6	40	20	50
94SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej	0,6	40	20	55

Symbol	Profil dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
95SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej	0,6	40	20	55
96SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren lasu	0,7	40	20	55
97SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej, teren wód	0,7	40	20	55
98SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,7	40	20	55
99SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,7	40	20	55
100SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy	0,7	40	20	55
101SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy	0,7	40	20	55
102SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej	0,6	40	20	30

Źródło: Opracowanie własne

2.2.8. Strefa infrastrukturalna

Obejmuje istniejące tereny infrastruktury technicznej tj. elektroenergetyki, telekomunikacji oraz wodociągów i kanalizacji, a także gminny szkielet sieci komunikacyjnej. Dodatkowo w związku z planową realizacją inwestycji polegającej na budowie oczyszczalni ścieków, strefą infrastrukturalną objęto niezabudowane tereny w miejscowości Borowe, w miejscu lokalizacji przyszłej oczyszczalni. Pozostałe, obecnie użytkowane tereny o funkcji infrastruktury technicznej w sposób wystarczający i skuteczny zaspokajają bieżące potrzeby gminy Rościszewo oraz jej mieszkańców w zakresie obsługi techniczno-komunalnej. W ramach wyznaczonych stref infrastrukturalnych przewidziano również teren pod obecną¹ i ewentualną lokalizację punktu selektywnej zbiórki odpadów komunalnych (PSZOK). Analiza istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej nie wykazała występowania niedoborów w lokalizacji urządzeń i obiektów infrastrukturalnych, które uzasadniałyby konieczność planistycznego wyznaczenia nowych terenów dedykowanych tego typu inwestycjom. Dodatkowo, brak zgłoszeń oraz formalnych wniosków ze strony operatorów systemów infrastrukturalnych dotyczących potrzeby pozyskania nowych obszarów pod rozwój infrastruktury technicznej, stanowi potwierdzenie braku rzeczywistego zapotrzebowania na ich wydzielanie. Należy

¹ Istniejące PSZOK-i znajdują się na działkach o nr ewidencyjnych 60/2 Łukomie i 323/4 Rościszewo. Działki te objęte są strefą infrastrukturalną.

również podkreślić, że potencjalne potrzeby w zakresie lokalizacji nowych urządzeń i sieci infrastrukturalnych w przyszłości mogą zostać zaspokojone w ramach pozostałych stref planistycznych, obejmujących tereny niezabudowane, dla których wyznaczony został podstawowy profil funkcjonalny: teren infrastruktury technicznej.

Profil podstawowy: teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych.

Tabela 8. Gminny katalog wyznaczonych stref infrastrukturalnych

Symbol	Profil dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1SI					20
2SI	teren usług, teren produkcji, teren zieleni naturalnej, teren wód				20
3SI					20
4SI					20
5SI					20
6SI					20
7SI					20
8SI					20
9SI					20
10SI					20
11SI	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej				20
12SI					20
13SI					20
14SI					20
15SI					20
16SI					20
17SI					20
18SI					20
19SI	teren usług, teren produkcji				20
20SI	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej				20
21SI					20
22SI	teren zieleni urządzonej				

Źródło: Opracowanie własne

2.2.9. Strefa zieleni i rekreacji

Obejmuje istniejące oraz przyszłe tereny zieleni urządzonej, a także tereny rekreacyjno-sportowe. Ich ujęcie w planie ogólnym jako obszarów o przeznaczeniu rekreacyjno-wypoczynkowym ma na celu zapewnienie trwałości tej funkcji oraz ochronę przed przekształceniami kolidującymi z ich obecnym i pożądanym sposobem użytkowania.

Profil podstawowy: teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Tabela 9. Gminny katalog wyznaczonych stref zieleni i rekreacji

Symbol	Profil dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1SN	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej				85
2SN	teren usług sportu i rekreacji				50
3SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren zieleni naturalnej, teren lasu				80
4SN	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej, teren lasu				50
5SN	teren zieleni naturalnej				70
6SN	teren zieleni naturalnej, teren lasu				80

Źródło: Opracowanie własne

2.2.10. Strefa cmentarzy

Obejmuje teren czynnych cmentarzy rzymskokatolickich w miejscowości Rościszewo oraz Stopin. Z uwagi na ograniczoną pojemność istniejących cmentarzy oraz w celu zapewnienia rezerwy wystarczającej liczby miejsc pochówkowych, zabezpieczającą potrzeby mieszkańców na wiele lat, przy istniejącym cmentarzu w Rościszewie wyznaczono nowy obszar pod przyszły cmentarz, obejmując wskazany teren strefą cmentarzy.

Profil podstawowy: teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Tabela 10. Gminny katalog wyznaczonych stref cmentarzy

Symbol	Profil dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1SC	teren usług kultu religijnego				50
2SC	teren usług kultu religijnego				50

Źródło: Opracowanie własne

2.2.11. Strefa górnictwa

Obejmuje udokumentowane złoża kopaliny, a także teren i obszar górniczy w miejscowości Śniedzanowo. Udokumentowane złoża kopalin w miejscowości Babiec Piaseczny oraz Rzeszotary-Gortaty nie zostały objęte strefą górnictwa z powodu lokalnych uwarunkowań ograniczających tego typu działalność.

Złoże w miejscowości Babiec Piaseczny zlokalizowane jest na obszarze chronionego krajobrazu Przysięczce Skrwy Prawej, na terenie którego, zgodnie z §3 ust. 1 pkt 3) i 4) uchwały nr 69/24 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 27 sierpnia 2024 r. w sprawie *Obszaru Chronionego Krajobrazu Przysięczce Skrwy Prawej* zakazuje się wydobywania do celów gospodarczych skał, skamieniałości, a także minerałów i bursztynu oraz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym lub przeciwoświsiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych.

Z kolei złoża w miejscowości Rzeszotary-Gortaty zlokalizowane jest na obszarze chronionego krajobrazu Równina Raciążska, na terenie którego, zgodnie z §3 ust. 1 pkt 3) i 4) uchwały nr 71/24 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 27 sierpnia 2024 r. w sprawie *Obszaru Chronionego Krajobrazu Równina Raciążska* także zakazuje się wydobywania do celów gospodarczych skał, skamieniałości, a także minerałów i bursztynu oraz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym lub przeciwoświsiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych.

Profil podstawowy: teren górnictwa i wydobywania, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Tabela 11. Gminny katalog wyznaczonych stref górnictwa

Symbol	Profil dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1SG	teren produkcji, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód				

Źródło: Opracowanie własne

2.2.12. Strefa otwarta

Obejmuje obszary naturalnej roślinności, które kształtowane są bez udziału człowieka, tereny gruntów leśnych i przewidzianych dla zalesienia, tereny wód powierzchniowych oraz tereny rolnictwa z zakazem zabudowy (teren gruntów ornych oraz upraw, a także łąk i pastwisk).

Profil podstawowy: teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Tabela 12. Gminny katalog wyznaczonych stref otwartych

Symbol	Profil dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1SO					
2SO					
3SO					
4SO					
5SO					
6SO					
7SO					
8SO					
9SO					
10SO					
11SO					
12SO					
13SO					
14SO					
15SO					
16SO	teren elektrowni wiatrowej				
17SO	teren elektrowni słonecznej				
18SO					
19SO					
20SO					
21SO					
22SO					
23SO					
24SO					
25SO					
26SO					
27SO					
28SO					
29SO					
30SO					
31SO					
32SO					
33SO					
34SO					
35SO					
36SO					

Symbol	Profil dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
37SO					
38SO					
39SO					
40SO					
41SO					
42SO					
43SO					
44SO					
45SO					
46SO					
47SO					
48SO					
49SO					

Źródło: Opracowanie własne

2.2.13. Strefa komunikacyjna

Na terenie gminy Rościszewo strefy komunikacyjne obejmują tereny dróg zbiorczych i wyższych kategorii, do których zalicza się droga wojewódzka nr 541 oraz drogi powiatowe. Dodatkowo strefą komunikacyjną objęto także tereny planowanej obwodnicy Rościszewa w ciągu drogi wojewódzkiej. Funkcjonowanie pozostałej infrastruktury komunikacyjnej zapewnione jest w ramach innych stref planistycznych, dla których wyznaczony został podstawowy profil funkcjonalny: teren komunikacji.

Profil podstawowy: teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Tabela 13. Gminny katalog wyznaczonych stref komunikacyjnych

Symbol	Profil dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1SK	teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej				

Źródło: Opracowanie własne

3. Obszar Uzupełnienia Zabudowy

Obszar Uzupełnienia Zabudowy wyznaczony został zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym.

Łączna powierzchnia obszaru uzupełnienia zabudowy wyznaczonego w sposób, o którym mowa w §1 ust. 1 ww. rozporządzenia wyniosła $P_u = 1\,275\,346\text{ m}^2 = 127,5346\text{ ha}$.

Natomiast łączna powierzchnia obszaru wyznaczonego w sposób, o którym mowa w §1 ust. 1 pkt 1-3 ww. rozporządzenia wyniosła $P_b = 3\,680\,299\text{ m}^2 = 368,0299\text{ ha}$.

Następnie zgodnie z §1 ust. 4 i 5 ww. rozporządzenia Obszar Uzupełnienia Zabudowy został dopasowany do granic działek ewidencyjnych bądź ze względu na lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, ograniczony bądź rozszerzony poprzez włączenie do niego przyszłej i istniejącej zabudowy będącej integralnym elementem aktualnego zagospodarowania przestrzennego oraz luk w istniejącej zabudowie.

Zgodnie z §1 ust. 2 pkt 5 dopuszczalna powierzchnia rozszerzenia granic obszarów uzupełniania zabudowy obliczona została zgodnie ze wzorem:

$$P_p = 25\% * (P_b - P_u)$$

gdzie:

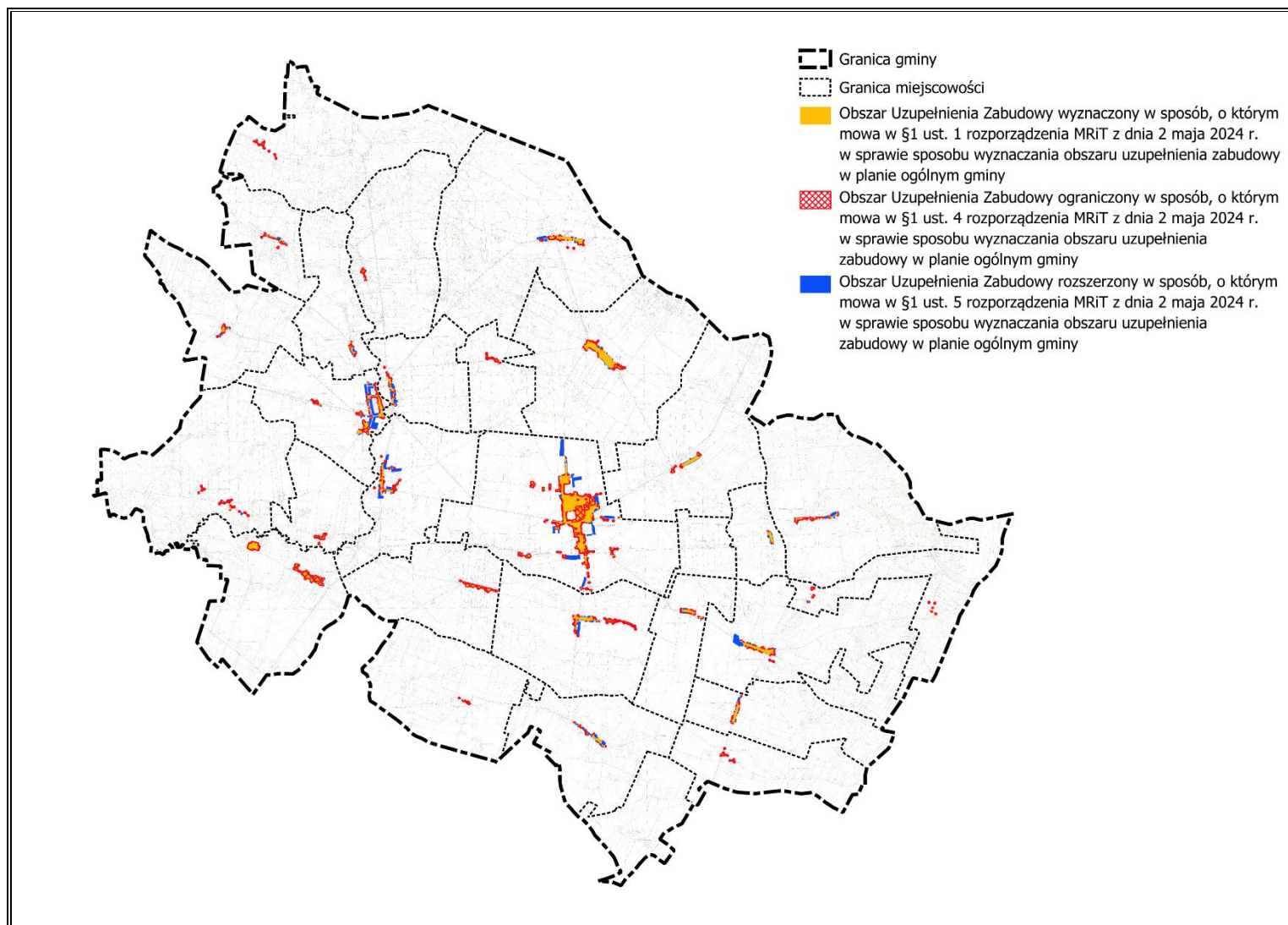
- P_p – oznacza łączną maksymalną powierzchnię powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w §1 ust. 1 ww. rozporządzenia, w wyniku rozszerzenia ich granic,
- P_b – oznacza łączną powierzchnię obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w §1 ust. 1 pkt 1–3 ww. rozporządzenia tj. 368,0299 ha,
- P_u – oznacza łączną powierzchnię obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w §1 ust. 1 ww. rozporządzenia tj. 127,5346 ha.

Po wykonaniu powyższych obliczeń otrzymano łączną dopuszczalną powierzchnię rozszerzenia granic obszarów uzupełniania zabudowy wynoszącą $P_b = 601\,238\text{ m}^2 = 60,1238\text{ ha}$.

Granice obszaru uzupełnienia zabudowy zostały rozszerzone o $391\,553\text{ m}^2 = 39,1553\text{ ha}$ (tj. 65,12% możliwego rozszerzenia), a więc nie przekroczono wyżej wyliczonej dopuszczalnej powierzchni rozszerzenia.

Finalna powierzchnia obszaru uzupełnienia zabudowy na terenie gminy Rościszewo wyniosła $1\,287\,846\text{ m}^2 = 128,7846\text{ ha}$. Wyznaczono 120 obszarów uzupełnienia zabudowy o numerach od 10UZ do 120UZ.

Rysunek 5. Obszar Uzupełnienia Zabudowy na terenie gminy Rościszewo



Źródło: Opracowanie własne

4. Obszar Zabudowy Śródmiejskiej

W Planie Ogólnym Gminy Rościszewo, z uwagi na brak funkcjonującego śródmiejskiego charakteru zabudowy nie został określony obszar zabudowy śródmiejskiej.

5. Gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej

W Planie Ogólnym Gminy Rościszewo nie określa się gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej.

6. Uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy

6.1. Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego

Strategia Rozwoju Gminy Rościszewo na lata 2021 - 2030

Strategia Rozwoju Gminy Rościszewo na lata 2021 – 2030 przyjęta została uchwałą nr 182/XXV/2021 Rady Gminy Rościszewo z dnia 26 marca 2021 r.

W Strategii sformułowano następującą wizję: *Gmina Rościszewo to jednostka, która dba o potrzeby mieszkańców, zapewniając wysoką jakość życia. Gmina stwarza dogodne warunki do rozwoju mikroprzedsiębiorstw oraz rolnictwa, w tym rolnictwa ekologicznego. To gmina charakteryzująca się wysoką jakością środowiska naturalnego, czystym powietrzem, lasami, parkami, dobrą jakością wód oraz gleb. Wysoka jakość środowiska sprzyja rozwojowi turystyki, w tym agroturystyki. Infrastruktura techniczna odpowiada na potrzeby mieszkańców i charakteryzuje się dostępnością zmodernizowanych dróg, dostępem sieci wodociągowej i kanalizacyjnej. Oferta kulturalna odpowiada na potrzeby zarówno osób starszych jak i osób młodych, którzy przyszłość wiążą z swoją małą ojczyzną. Integracja społeczna przynosi korzyści w postaci aktywnych i zaangażowanych mieszkańców, działających wspólnie na rzecz rozwoju gminy Rościszewo.*

Poniżej przedstawiono wyznaczone w Strategii Rozwoju cele strategiczne i operacyjne:

- Cel strategiczny 1: Zrównoważony ład przestrzenny oraz poszanowanie środowiska naturalnego:
 - 1. Wzmocnienie dostępności komunikacyjnej;
 - 2. Poprawa stanu zagospodarowania przestrzeni publicznej;
 - 3. Poprawa stanu infrastruktury technicznej;
 - 4. Wysoka jakość środowiska naturalnego oraz adaptacja do zmian klimatu;
- Cel strategiczny 2: Rozwój społecznie wrażliwy:
 - 1. Poprawa warunków i jakości kształcenia;

- 2. Poszerzenie oferty spędzania czasu wolnego;
 - 3. Wysokiej jakości usługi zdrowotne;
 - 4. Integracja i budowanie tożsamości lokalnej mieszkańców gminy;
- Cel strategiczny 3: Poprawa konkurencyjności gospodarczej gminy:
- 1. Poszerzenie oferty turystycznej;
 - 2. Wspieranie gospodarstw rolnych;
 - 3. Wsparcie przedsiębiorczości;

Ustalenia planu ogólnego określono uwzględniając wymienione powyżej cele strategiczne i operacyjne. Pod uwagę wzięto kluczowe obszary, takie jak poprawa jakości życia mieszkańców, zrównoważony rozwój, wzrost gospodarczy, rozwój infrastruktury technicznej i społecznej, a także ochronę środowiska i dziedzictwa kulturowego. Dzięki temu realizacja założeń planu ogólnego będzie spójna z kierunkami rozwoju gminy i regionu oraz dostosowana do zmieniających się uwarunkowań społecznych, gospodarczych i środowiskowych.

Realizacja zapisów strategii w planie ogólnym odbywa się poprzez odpowiednie kształtowanie struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy. Wyznaczenie odpowiednich stref planistycznych wraz z profilami funkcjonalnymi i wskaźnikami urbanistycznymi oraz obszarów uzupełnienia zabudowy pozwala na przestrzenne ukierunkowanie działań inwestycyjnych zgodnie z celami wskazanymi w strategii, takimi jak rozwój społeczny, zwiększenie atrakcyjności inwestycyjnej, poprawa dostępności komunikacyjnej, rozwój usług publicznych oraz wzmocnienie lokalnego rynku pracy. Plan ogólny umożliwia również realizację priorytetów związanych z infrastrukturą techniczną i społeczną, ochroną środowiska oraz adaptacją do zmian klimatu poprzez odpowiednie przyporządkowanie funkcji poszczególnym obszarom, wskazanie terenów wymagających ochrony, czy uwzględnienie rezerw pod inwestycje celu publicznego. Plan ogólny, jako dokument wiążący przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, umożliwia harmonizację polityki przestrzennej z polityką rozwoju, zapewniając jednocześnie podstawę prawną do jej konsekwentnej realizacji.

Biorąc pod uwagę model struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy Rościszewo plan ogólny przewiduje kontynuację i intensyfikację zabudowy w wyznaczonych miejscowościach (Rościszewo, Łukomie, Stopin), wspierając rozwój lokalnych centrów osadniczych z usługami podstawowymi. Jednocześnie zapewnia ochronę terenów rolnych i leśnych, w tym gleb o wysokiej klasie bonitacyjnej, oraz obejmuje obszary cenne przyrodniczo strefami planistycznymi gwarantującymi ich zachowanie, zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju. Uwzględnia również rozwój istniejącego układu komunikacyjnego oraz rezerwy terenowe pod pozostałą infrastrukturę techniczną. Ponadto, w zgodzie z polityką regionalną, tworzy warunki sprzyjające rozwojowi działalności pozarolniczej i usługowej.

6.2. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego przyjęty został uchwałą nr 22/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19 grudnia 2018 r.

Zgodnie z zapisami planu zagospodarowania przestrzennego województwa obszar gminy Rościszewo zaliczony został do płockiego obszaru funkcjonalnego, który na terenie gminy należy do obszaru o najniższym dostępie do dóbr i usług oraz do wiejskiego obszaru funkcjonalnego wymagającego wsparcia procesów rozwojowych.

Do zasad zagospodarowania obszarów o najniższym dostępie do dóbr i usług wskazano: działania ukierunkowane na ożywienie gospodarcze obszaru, poprawę warunków życia mieszkańców, zahamowanie nadmiernej migracji ludzi wykształconych i przedsiębiorczych, podniesienie mobilności mieszkańców oraz zmniejszenie poziomu bezrobocia.

Z kolei do zasad zagospodarowania wiejskich obszarów funkcjonalnych wymagających wsparcia procesów rozwojowych wskazano:

- poprawę struktury obszarowej gospodarstw rolnych poprzez wspieranie prac scaleniowych i wymiany gruntów;
- kształtowanie rolniczej przestrzeni produkcyjnej na gruntach najwyższych klas bonitacyjnych I-III;
- wielofunkcyjny rozwój obszarów o średniej i niskiej zdolności produkcyjnej, przy zachowaniu walorów środowiska przyrodniczego (m.in.: tradycyjnego krajobrazu rolniczego, wolnych przestrzeni użytkowanych rolniczo, trwałych użytków zielonych);
- poprawę dostępności komunikacyjnej, m.in. poprzez rozwój transportu publicznego, w tym przywrócenie połączeń kolejowych na nieczynnych liniach kolejowych, a także przebudowę/rozbudowę istniejącej sieci drogowej, w szczególności dróg powiatowych i gminnych;
- budowę i rozbudowę systemów wodociągowo-kanalizacyjnych, a także sukcesywna sanitacja terenów o zabudowie rozproszonej, m.in. poprzez budowę przydomowych oczyszczalni ścieków;
- poprawę bezpieczeństwa energetycznego, m.in. poprzez budowę, rozbudowę i modernizację sieci elektroenergetycznej w zakresie niskich i średnich napięć;
- zwiększenie nasycenia infrastrukturą ICT (ang. Information and Communication Technologies), a także zapewnienie dostępu do systemu e-usług;
- tworzenie przestrzeni publicznych, będących miejscem koncentracji i aktywizacji społeczności lokalnych;
- objęcie ochroną unikalnych elementów architektury wiejskiej charakterystycznej dla poszczególnych regionów, w tym układów ruralistycznych.

W zakresie zachowania ciągłości dziedzictwa kulturowego i ochrony krajobrazów kulturowych plan zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego na obszarze gminy Rościszewo wskazuje: obszary i obiekty o istotnym znaczeniu dla województwa mazowieckiego z zakresu ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

— pasma przyrodniczo-kulturowe: pasmo rzeczne Skrwy.

oraz określa się następujące działania:

- realizację zadań wskazanych w wojewódzkim programie opieki nad zabytkami;
- zachowanie i kreowanie ładu przestrzennego, zachowanie walorów krajobrazu kulturowego oraz kształtowanie pasm przyrodniczo-kulturowych o znaczeniu regionalnym poprzez m.in.:
 - przeciwdziałanie negatywnym efektom urbanizacji i rurbanizacji;
 - wzmacnianie przestrzennych walorów obiektów oraz układów przestrzennych (w tym obiektów i obszarów przemysłowych) poprzez rewitalizację, restaurację oraz rekultywację;
 - ochronę, rewitalizację i rewaloryzację obiektów i obszarów historycznych (zwłaszcza architektury drewnianej i przemysłowej, dworskiej, obronnej, dorobku nauki i techniki) w tym zabytków mających znaczenie symboliczne;
 - odbudowę i rekonstrukcję dóbr należących do światowego i krajowego dziedzictwa po zniszczeniu w wyniku konfliktów zbrojnych lub katastrof spowodowanych zagrożeniami naturalnymi;
 - wykorzystanie sieci miast historycznych oraz atrakcji krajobrazowo architektonicznych m.in. dla wyznaczania szlaków turystyki kulturowej;
 - ochronę regionów etnograficznych oraz krain historycznych, jako cennych i charakterystycznych krajobrazów kulturowych, również jako element współpracy oraz rozwoju powiązań z sąsiadującymi województwami.

Przy określaniu ustaleń w planie ogólnym gminy Rościszewo uwzględniono w sposób kompleksowy i zgodny z obowiązującymi przepisami prawa wyżej wymienione uwarunkowania rozwoju przestrzennego województwa mazowieckiego, obejmujące zarówno czynniki o charakterze społecznym, gospodarczym, środowiskowym, jak i infrastrukturalnym, które mają istotny wpływ na kształtowanie polityki przestrzennej oraz zapewnienie spójności terytorialnej na poziomie regionalnym i lokalnym. Uwzględniono m.in. konieczność ochrony gruntów rolnych, w szczególności gleb klas bonitacyjnych I–III oraz terenów predysponowanych do produkcji żywności, które uznawane są za najcenniejsze zasoby produkcyjne. Większość obszarów najlepszych jakościowo gleb objęto strefami otwartymi,

chroniąc je w ten sposób przed zabudową. Plan ogólny poprzez odpowiednie określenie stref planistycznych dopuszczających zabudowę mieszkaniową promuje także spójne obszary rolnicze, eliminując rozproszenie zabudowy i ograniczając ekspansję urbanistyczną na tereny rolne. Uwzględnia on również zachowanie funkcji towarzyszących produkcji żywności, które mają istotne znaczenie dla środowiska i krajobrazu kulturowego. W szczególności poprzez odpowiednie wyznaczenie stref otwartych, stref produkcji rolniczej, stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową i wskaźników urbanistycznych realizuje konieczność ochrony tradycyjnego krajobrazu rolniczego, utrzymania otwartych przestrzeni użytkowanych rolniczo oraz trwałych użytków zielonych.

6.3. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny

Na terenie gminy Rościszewo występują następujące formy ochrony przyrody:

- obszar chronionego krajobrazu Przrzeczce Skrwy Prawej; utworzony uchwałą nr 163/XXVI/88 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Płocku z dnia 9 czerwca 1988 r. w sprawie ochrony krajobrazu w województwie płockim, obecnie dla obszaru obowiązuje uchwała nr 69/24 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 27 sierpnia 2024 r. w sprawie *Obszaru Chronionego Krajobrazu Przrzeczce Skrwy Prawej*. Obszar chronionego krajobrazu Przrzeczce Skrwy Prawej o powierzchni 31893,93 ha położony jest na granicy południowej części Równiny Urszulewskiej i Równiny Raciąskiej i chroni wyróżniające się krajobrazowo i przyrodniczo tereny o różnych typach ekosystemów,
- obszar chronionego krajobrazu Równina Raciąńska, utworzony uchwałą nr 163/XXVI/88 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Płocku z dnia 9 czerwca 1988 r. w sprawie *ochrony krajobrazu w województwie płockim*, obecnie dla obszaru obowiązuje uchwała nr 71/24 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 27 sierpnia 2024 r. w sprawie *Obszaru Chronionego Krajobrazu Równina Raciąńska*. Obszar Chronionego Krajobrazu Równina Raciąńska, obejmuje tereny chronione ze względu na wyróżniający się krajobraz o zróżnicowanych ekosystemach, wartościowe ze względu na możliwość zaspokajania potrzeb związanych z turystyką i wypoczynkiem, a także pełnioną funkcją korytarzy ekologicznych.
- 8 pomników przyrody,
- 8 użytków ekologicznych.

Tabela 14. Wykaz pomników przyrody na terenie gminy Rościszewo

Lp.	Typ	Gatunek	Akt prawny utworzenia
1.	Jednoobiektowy – drzewo	Lipa drobnolistna - <i>Tilia cordata</i>	Orzeczenie Nr 42 Wojewody Płockiego z dnia 20.12.1979 r. o <i>uznaniu za pomnik przyrody</i>

Uzasadnienie do Planu Ogólnego Gminy Rościszewo – część tekstowa

Lp.	Typ	Gatunek	Akt prawny utworzenia
2.	Jednoobiektowy – drzewo	Sosna zwyczajna (Sosna pospolita) - Pinus sylvestris	Rozporządzenie Nr 8/92 Wojewody Płockiego z dnia 21.05.1992 r. o uznaniu za pomnik przyrody
3.	Wieloobiektowy – grupa drzew	Grab zwyczajny (Grab pospolity) - Carpinus betulus; Jesion wyniosły - Fraxinus excelsior;	Orzeczenie Nr 44 Wojewody Płockiego z dnia 20.12.1979 r. o uznaniu za pomnik przyrody
4.	Wieloobiektowy – aleja	Grab zwyczajny (Grab pospolity) - Carpinus betulus; 16 Lip drobnolistnych - Tilia cordata;	Orzeczenie Nr 45 Wojewody Płockiego z dnia 20.12.1979 r. o uznaniu za pomnik przyrody
5.	Wieloobiektowy – grupa drzew	Lipa drobnolistna - Tilia cordata; Klon jawor (Jawor) - Acer pseudoplatanus;	Orzeczenie Nr 46 Wojewody Płockiego z dnia 20.12.1979 r. o uznaniu za pomnik przyrody
6.	Jednoobiektowy – drzewo	Dąb szypułkowy - Quercus robur	Rozporządzenie Nr 8/92 Wojewody Płockiego z dnia 21.05.1992 r. o uznaniu za pomnik przyrody
7.	Jednoobiektowy – drzewo	Dąb szypułkowy - Quercus robur	Orzeczenie Nr 342 Kierownika Wydziału Rolnictwa i Leśnictwa Prezydium Wojewódzkiej Rady Narodowej w Warszawie z dnia 06.07.1973 r. o uznaniu za pomnik przyrody
8.	Jednoobiektowy – drzewo	Lipa drobnolistna - Tilia cordata	Orzeczenie Nr 340 Kierownika Wydziału Rolnictwa i Leśnictwa Prezydium Wojewódzkiej Rady Narodowej w Warszawie z dnia 06.07.1973 r. o uznaniu za pomnik przyrody

Źródło: <https://crfop.gdos.gov.pl/> (dostęp: 4.06.2025)

Tabela 15. Wykaz użytków ekologicznych na terenie gminy Rościszewo

Lp.	Nazwa	Powierzchnia [ha]	Rodzaj	Cel ochrony	Akt prawny utworzenia
1.	użytek 669	1,26	bagno	teren zabagniony	Rozporządzenie Nr 27 Wojewody Mazowieckiego z dn. 29.04.2003 w sprawie wprowadzenia użytków ekologicznych
2.	użytek 670	0,22	bagno	teren zabagniony na siedlisku OIJ	Rozporządzenie Nr 27 Wojewody Mazowieckiego z dn. 29.04.2003 w sprawie wprowadzenia użytków ekologicznych
3.	użytek 671	1,06	bagno	bagno	Rozporządzenie Nr 27 Wojewody Mazowieckiego z dn. 29.04.2003 w sprawie wprowadzenia użytków ekologicznych
4.	użytek 672	0,16	bagno	teren zabagniony na siedlisku OIJ	Rozporządzenie Nr 27 Wojewody Mazowieckiego z dn. 29.04.2003 w sprawie wprowadzenia użytków ekologicznych
5.	użytek 673	0,26	bagno	teren zabagniony na siedlisku LMB	Rozporządzenie Nr 74 Wojewody Mazowieckiego z dn. 8.07.2005 w sprawie użytków ekologicznych
6.	użytek 674	0,68	bagno	teren zabagniony na siedlisku LMB	Rozporządzenie Nr 27 Wojewody Mazowieckiego z dn. 29.04.2003 w sprawie wprowadzenia użytków ekologicznych
7.	użytek 675	1,20	bagno	teren zabagniony na siedlisku BMB	Rozporządzenie Nr 27 Wojewody Mazowieckiego z dn. 29.04.2003 w sprawie wprowadzenia użytków ekologicznych

Lp.	Nazwa	Powierzchnia [ha]	Rodzaj	Cel ochrony	Akt prawny utworzenia
8.	użytek 680	0,22	bagno	teren zabagniony na siedlisku Bb	Rozporządzenie Nr 27 Wojewody Mazowieckiego z dn. 29.04.2003 w sprawie wprowadzenia użytków ekologicznych

Źródło: <https://crfop.gdos.gov.pl/> (dostęp: 4.06.2025)

W Planie Ogólnym uwzględniono wymagania ochrony przyrody wynikające z ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U. z 2024 r., poz. 1478 ze zm.).

Teren istniejących na obszarze gminy Rościszewo powierzchniowych form ochrony przyrody objęto w większości strefami otwartymi. Z uwagi na obecną strukturę funkcjonalno-przestrzenną obszaru gminy Rościszewo i politykę rozwoju przestrzennego gminy część ww. form ochrony przyrody, przede wszystkim na terenie istniejącego zagospodarowania, objęta została także innymi strefami planistycznymi. Dodatkowo w strefach planistycznych dopuszczających funkcję mieszkaniową, położonych na terenie ww. form ochrony przyrody, zwiększono wskaźnik urbanistyczny: minimalnej powierzchni biologicznie czynnej.

Przez obszar gminy przebiegają również cztery korytarze ekologiczne o randze krajowej. Są to wyznaczone w etapie I:²

- Dolina Drwęcy-Dolina Dolnej Wisły Wschodni (GKPnC-6A),
- Puszcza Biała (KPnC-1).

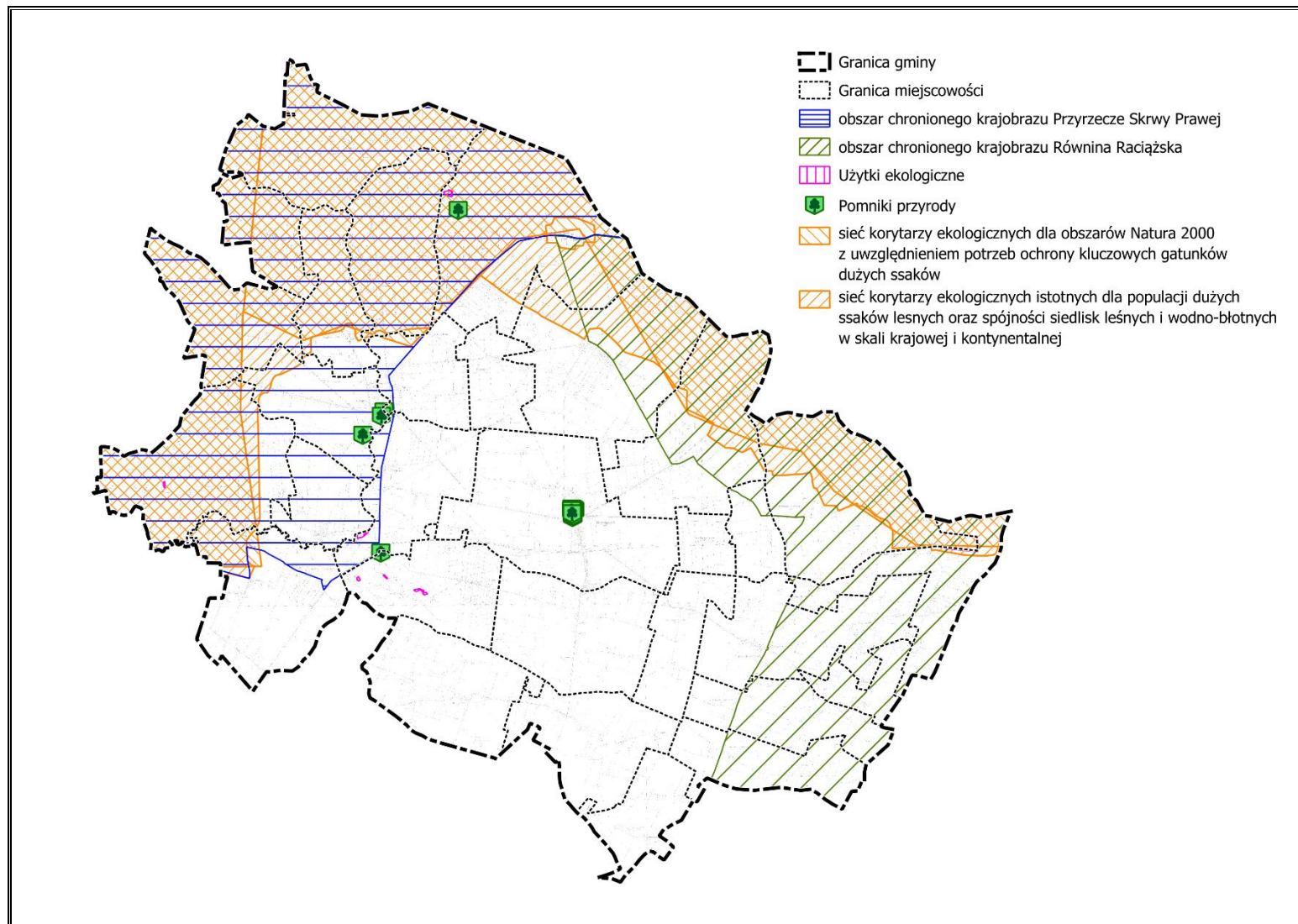
oraz wyznaczone w etapie II:

- Dolina Wisły - Lasy Lidzbarskie (GKPnC-13A),
- Dolina Wkry (KPnC-6).

Obszar korytarzy ekologicznych przebiegających przez teren gminy Rościszewo objęto w większości strefami otwartymi. Z uwagi na obecną strukturę funkcjonalno-przestrzenną obszaru gminy część ww. terenów, przede wszystkim na terenie istniejącego zagospodarowania, objęta została także innymi strefami planistycznymi.

² Mapa przebiegu korytarzy ekologicznych w Polsce opracowana została przez Zakład Badania Ssaków PAN w Białowieży (obecnie Instytut Biologii Ssaków) pod kierownictwem prof. dr. hab. Włodzimierza Jędrzejewskiego w dwóch etapach, w tym: etap I - w 2005 r. na zlecenie Ministerstwa Środowiska opracowano mapę sieci korytarzy dla obszarów Natura 2000 z uwzględnieniem potrzeb ochrony kluczowych gatunków dużych ssaków oraz etap II - w 2011 r. we współpracy z Pracownią na rzecz Wszystkich Istot (w ramach projektu ze środków EEA/EOG) opracowano kompletną mapę korytarzy istotnych dla populacji dużych ssaków leśnych oraz spójności siedlisk leśnych i wodno-błotnych w skali krajowej i kontynentalnej.

Rysunek 6. Formy ochrony przyrody oraz korytarze ekologiczne na terenie gminy Rościszewo



Źródło: www.gov.pl/web/gdos/dostep-do-danych-geoprzestrzennych (dostęp: 4.06.2025)

6.4. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału

Na terenie gminy Rościszewo występuje:

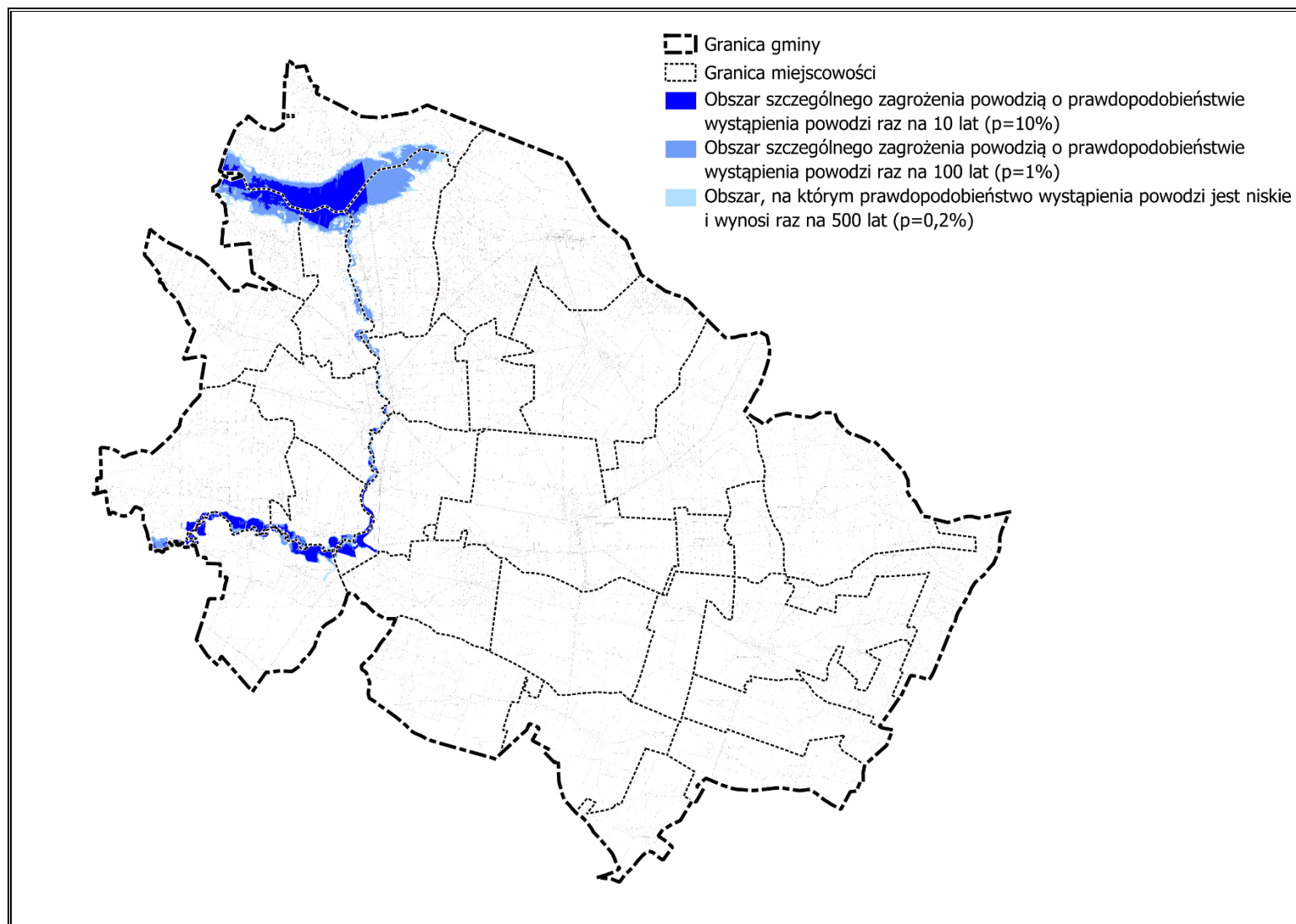
- obszar szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 10 lat ($p=10\%$),
- obszar szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 100 lat ($p=1\%$),
- obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat ($p=0,2\%$).

Wyżej wymienione elementy występują przede wszystkim wzdłuż rzek Sierpienica oraz Chraponianka.

Na terenie gminy Rościszewo nie są zlokalizowane wały przeciwpowodziowe.

Obszary szczególnego zagrożenia powodzią objęte zostały w zdecydowanej większości strefą otwartą oraz na ich obszarze nie wyznaczono Obszaru Uzupełnienia Zabudowy.

Rysunek 7. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią na terenie gminy Rościszewo



Źródło: PGW Wody Polskie – Mapy zagrożenia powodziowego udostępnione na portalu: <https://dane.gov.pl/> (dostęp: 4.06.2025)

6.5. Obszary gruntów zmeliorowanych

Zgodnie z art. 197 ust. 1. ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne urządzeniami melioracji wodnych są:

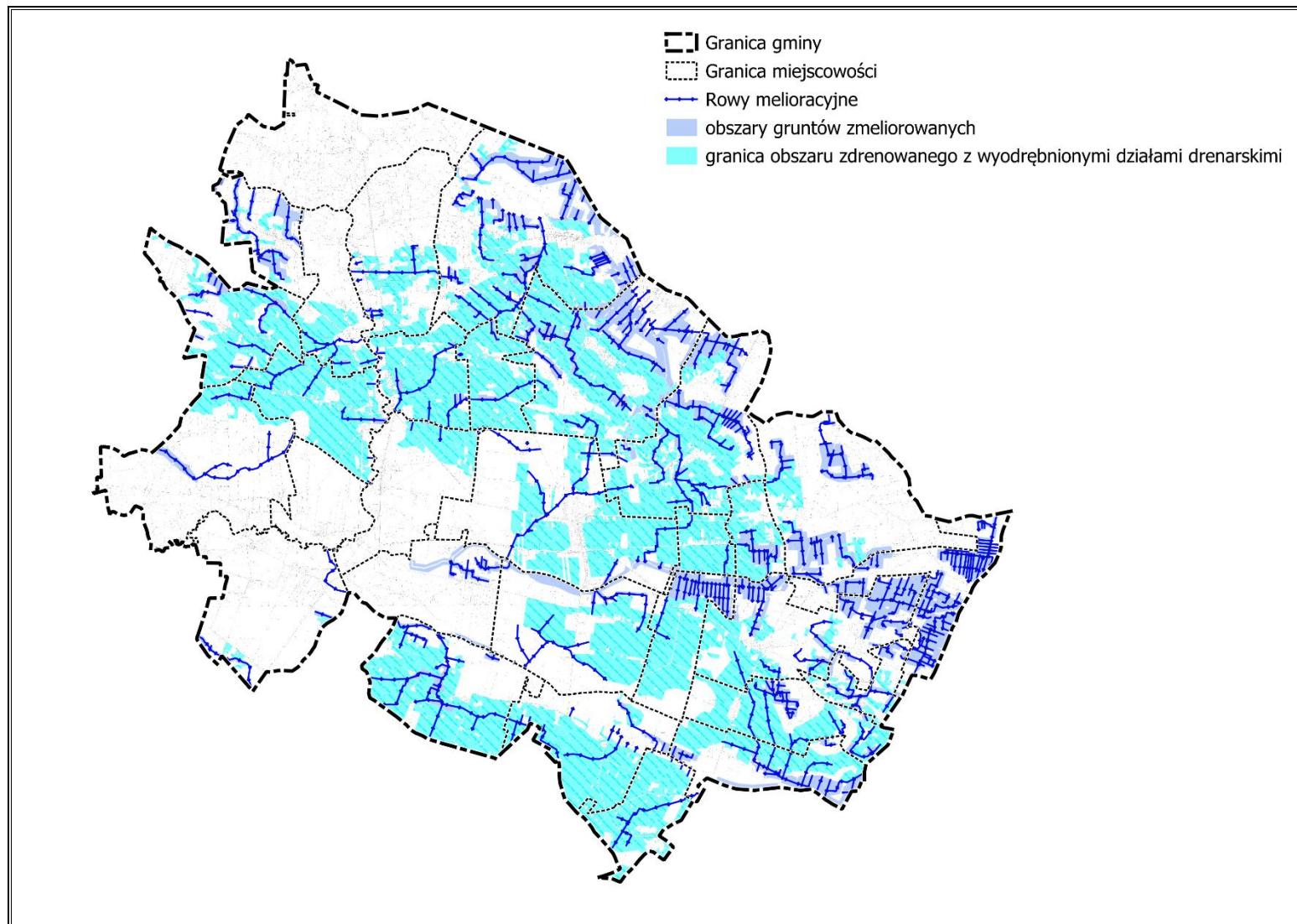
- rowy wraz z budowlami związanymi z nimi funkcjonalnie,
- drenowania,
- rurociągi,
- stacje pomp służące wyłącznie do celów rolniczych,
- ziemne stawy rybne,
- groble na obszarach nawadnianych,
- systemy nawodnień grawitacyjnych,
- systemy nawodnień ciśnieniowych,

jeżeli służą regulacji stosunków wodnych w celu polepszenia zdolności produkcyjnej gleby i ułatwienia jej uprawy.

Łączna długość rowów melioracyjnych na obszarze gminy wynosi ok. 215,517 km, natomiast powierzchnia gruntów zmeliorowanych 1 262,0936 km². Obszary gruntów zmeliorowanych zlokalizowane są przede wszystkim w północno-wschodniej i wschodniej części gminy. Z kolei centralną i południowo-centralną część gminy pokrywają obszary zdrenowane z wyodrębnionymi działami drenarskimi o łącznej powierzchni 87,5429 km².

Ustalenia planu ogólnego gminy Rościszewo uwzględniają uwarunkowania związane z występowaniem rowów melioracyjnych i gruntów zmeliorowanych. Tereny gruntów zmeliorowanych na obszarze gminy Rościszewo objęto w większości strefami otwartymi. Z uwagi na obecną strukturę funkcjonalno-przestrzenną obszaru gminy część wskazanych terenów, przede wszystkim na terenie istniejącego zagospodarowania, objęta została także innymi strefami planistycznymi.

Rysunek 8. Rowy melioracyjne na terenie gminy Rościszewo



Źródło: Starostwo Powiatowe w Sierpcu

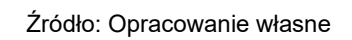
6.6. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy

Na terenie gminy Rościszewo nie występują osuwiska. Zlokalizowane są natomiast dwa tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi:

- teren oznaczony w bazie SOPO numerem: 4582,
- teren oznaczony w bazie SOPO numerem: 4583.

Zlokalizowane są one w południowo-zachodniej części gminy, w pobliżu miejscowości Babiec-Wieczanki, na skarpach rzeki Skrwy.

Przy określaniu ustaleń planu ogólnego gminy uwzględniono uwarunkowania rozwoju przestrzennego w zakresie terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi. Obszar ww. terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi objęty został strefą otwartą.



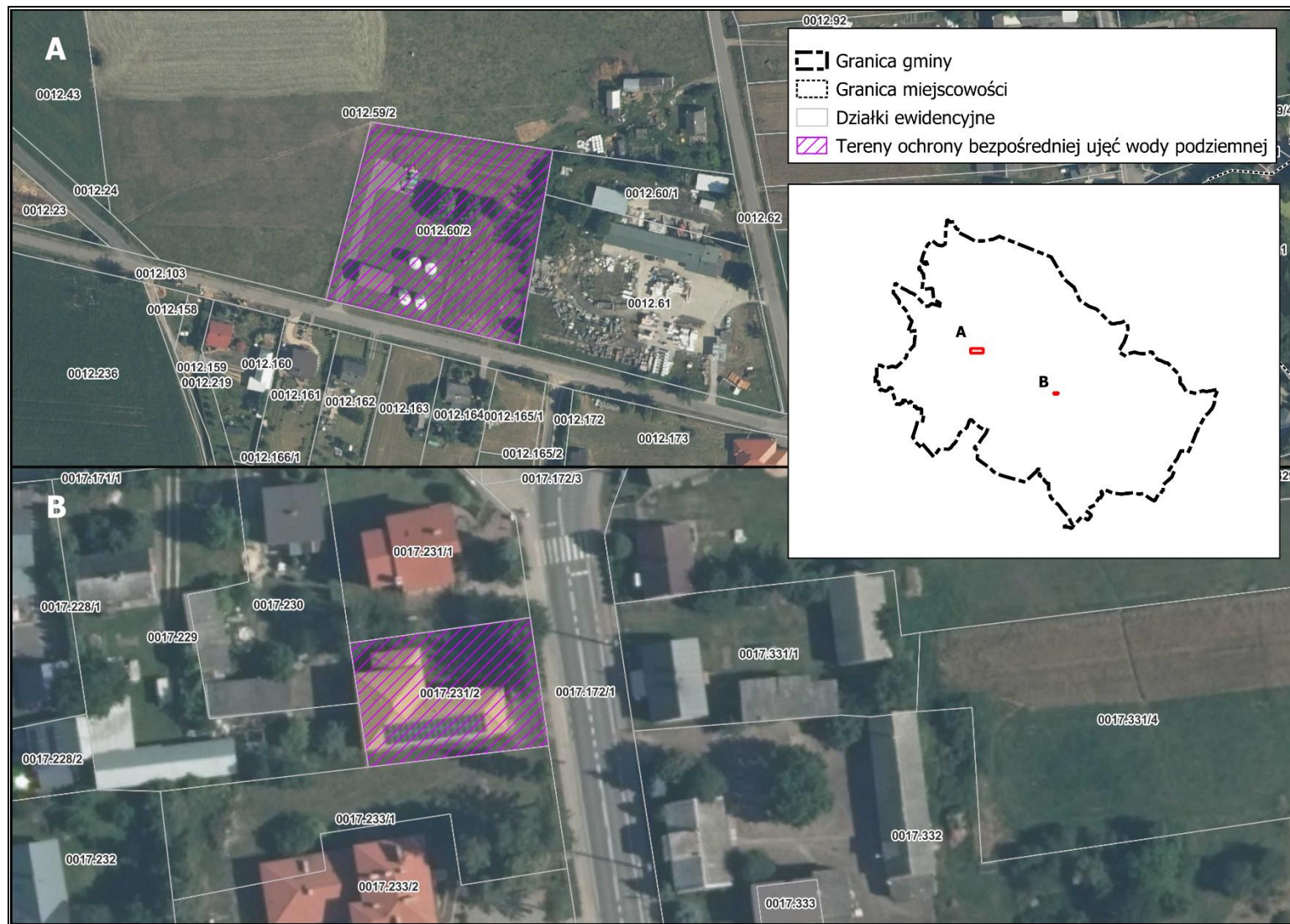
6.7. Strefy ochronne ujęć wody

Na terenie gminy Rościszewo zlokalizowane są strefy ochrony bezpośredniej ujęć wód na obszarze następujących działek:

- dz. nr 60/2, ob. ew. 0012,
- dz. nr 231/2, ob. ew. 0017.

Wyżej wymienione strefy ochronne ujęć wód objęte zostały strefą infrastrukturalną. Na terenie gminy Rościszewo nie ma zlokalizowanych stref ochrony pośredniej ujęć wód.

Rysunek 10. Strefy ochrony bezpośredniej ujęć wód na terenie gminy Rościszewo



Źródło: Opracowanie własne

6.8. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych

Teren gminy Rościszewo znajduje się poza zasięgiem obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych.

6.9. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi

Na terenie gminy Rościszewo zlokalizowane są następujące tereny i obszary górnicze:

- teren górniczy Śniedzanowo I o powierzchni 13 674 m², ustanowiony decyzją Koncesyjną Starosty Sierpeckiego z dnia 19 lutego 2010 r., znak: ZŚ.7510-7/10,
- obszar górniczy Śniedzanowo I o powierzchni 13 674 m², z którego wydobywana jest kopalina: piaski i żwiry.

Na obszarze wyżej wymienionego terenu i obszaru górniczego wyznaczona została strefa górnictwa.

Poniżej przedstawiono ogólne zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy na obszarach górniczych:

- obsługę komunikacyjną należy zapewnić z przyległych dróg publicznych, wewnętrznych i dojazdów wydzielonych w trakcie podziałów;
- należy zapewnić prowadzenie ruchu zakładu górniczego zgodnie z zapisami w planie ruchu oraz koncesją, w szczególności regularne eksploatowanie kopaliny bez pozostawiania gorszych jakościowo partii złoża,
- funkcjonowanie obiektów i urządzeń w ramach prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
- sposób zagospodarowania terenu powinien być dostosowany do potrzeb prowadzonej działalności i nie powinien powodować zagrożenia bezpieczeństwa na terenach sąsiednich,
- eksploatację należy prowadzić w sposób zabezpieczający przed zagrożeniami osuwiskowymi – zachowanie maksymalnego kąta nachylenia zboczy zwałowisk i skarpy warstwy złożowej określonego w planie ruchu zakładu górniczego,
- drogi dojazdowe wewnętrzne powinny być prowadzone w pasach ochronnych określonych w przepisach odrębnych,
- zakazuje się zabudowy, za wyjątkiem realizacji obiektów kubaturowych, urządzeń komunikacyjnych, urządzeń pomocniczych bezpośrednio związanych z eksploatacją, przetwarzaniem i produkcją kopalin, przy czym obiekty te po zakończeniu eksploatacji powinny zostać usunięte,

- należy wyznaczyć pasy ochronnych dla terenów sąsiednich nieobjętych eksploatacją zgodnie z przepisami odrębnymi - zachowanie pasów ochronnych dla sąsiednich gruntów i filarów ochronnych dla obiektów (np. lasów, dróg),
- wykonanie rekultywacji terenu po wyeksploatowaniu kruszyw należy przeprowadzić w oparciu o ustalony kierunek i warunki przeprowadzenia rekultywacji np. kierunek wodny lub leśny – dopuszcza się wykorzystanie zbiornika wodnego do celów rekreacyjnych,
- działania ratownicze należy prowadzić poprzez zapewnienie dostępu do drogi publicznej,
- dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
- pozostałe kierunki zagospodarowania zgodnie z planem ruchu zakładu górniczego,
- w zakresie uciążliwości dla środowiska, w szczególności w zakresie hałasu, wynikających z technologii prowadzonego wydobywania kopalin – mają zastosowanie przepisy ustawy Prawo ochrony środowiska, w szczególności w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu określonych wskaźnikami hałasu dla terenów faktycznie zagospodarowanych, sąsiadujących z terenami górnictwa i wydobywania.

6.10. Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji

Na terenie gminy Rościszewo występują następujące udokumentowane złoża kopalin:

- Rzeszotary-Gortaty; kopalina główna: piaski i żwiry,
- Śniedzanowo I; kopalina główna: piaski i żwiry,
- Babiec Wienczanki; kopalina główna: surowce ilaste ceramiki budowlanej.

Złoże Śniedzanowo I objęte zostało strefą górnictwa, z kolei złoża Rzeszotary-Gortaty i Babiec Wienczanki strefą otwartą, która nie umożliwia wydobywanie kopalin.

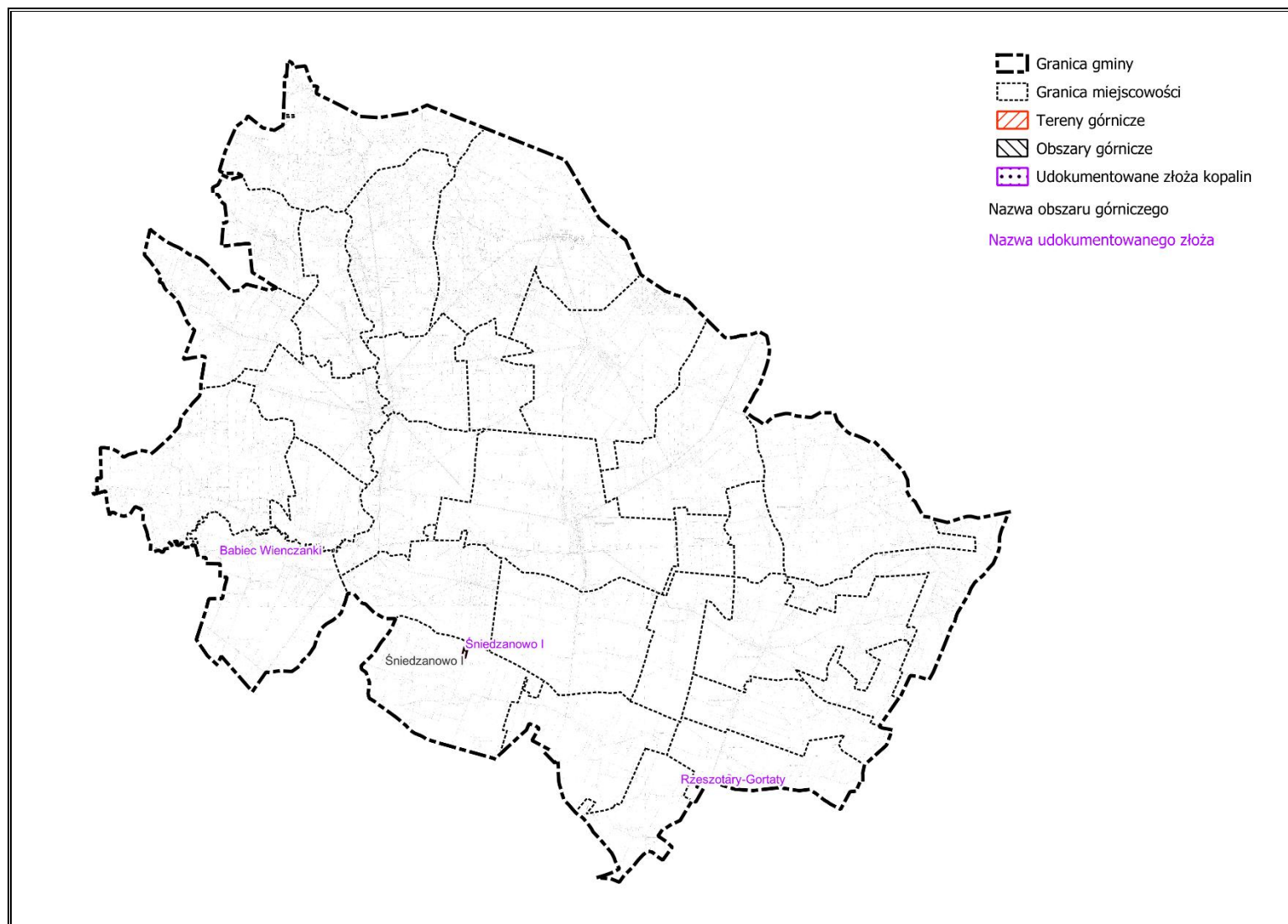
Złoże Babiec Wienczanki zlokalizowane jest na obszarze chronionego krajobrazu Przysiężce Skrzy Prawej, na terenie którego, zgodnie z §3 ust. 1 pkt 3) i 4) uchwały nr 69/24 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 27 sierpnia 2024 r. w sprawie *Obszaru Chronionego Krajobrazu Przysiężce Skrzy Prawej* zakazuje się wydobywania do celów gospodarczych skał, skamieniałości, a także minerałów i bursztynu oraz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym lub przeciwoświsiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych.

Z kolei złoża Rzeszotary-Gortaty zlokalizowane jest na obszarze chronionego krajobrazu Równina Raciążska, na terenie którego, zgodnie z §3 ust. 1 pkt 3) i 4) uchwały nr 71/24

Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 27 sierpnia 2024 r. w sprawie *Obszaru Chronionego Krajobrazu Równina Raciążska* zakazuje się wydobywania do celów gospodarczych skał, skamieniałości, a także minerałów i bursztynu oraz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym lub przeciwsuwiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych.

Na terenie gminy Rościszewo nie występują kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji.

Rysunek 11. Udokumentowane złoża kopalin oraz tereny i obszary górnicze na terenie gminy Rościszewo



Źródło: Państwowy Instytut Geologiczny – Państwowy Instytut Badawczy (PIG-PIB) – baza MIDAS

6.11. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej

Na terenie gminy Rościszewo nie występują obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej.

6.12. Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej

W poniższych tabelach przedstawiono zlokalizowane na obszarze gminy obszary i obiekty wpisane do rejestru zabytków oraz ujęte w ewidencji wojewódzkiej i gminnej, a także stanowiska archeologiczne.

Gmina Rościszewo posiada Gminną Ewidencję Zabytków przyjętą Zarządzeniem 29/2016 Wójta Gminy Rościszewo z dnia 15 listopada 2016 r.

Przy określaniu ustaleń planu ogólnego gminy uwzględniono uwarunkowania rozwoju przestrzennego w zakresie ochrony zabytków i obiektów zabytkowych, mając na celu zachowanie dziedzictwa kulturowego, ochronę wartości historycznych oraz zapewnienie harmonijnego wkomponowania obiektów zabytkowych w strukturę przestrzenną gminy, zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju, poprzez określenie odpowiednich stref planistycznych wraz ze wskaźnikami urbanistycznymi, które zapewnią zachowanie dziedzictwa kulturowego oraz ochronę wartości historycznych.

Tabela 16. Obszary i obiekty wpisane do rejestru zabytków oraz ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji na terenie gminy Rościszewo

Lp.	Obiekt	Miejscowość	Datowanie	Forma ochrony
1.	kościół parafialny p.w. św. Katarzyny	Łukomie	1761 r.	Rejestr zabytków: 436 z 6.02.1978 r.
2.	dzwonnica drewniana	Łukomie	1872 r.	Rejestr zabytków: 436 z 6.02.1978 r.
3.	dwór drewniany wraz z parkiem krajobrazowym i sadem owocowym	Łukomie	1. poł. XIX w.	Rejestr zabytków: 499 z 25.05.1979 r.
4.	kościół par. p.w. św. Józefa wraz z plastycznym i architektonicznym wyposażeniem wnętrza i najbliższym otoczeniem w promieniu 50 m, w tym: dzwonnica murowana brama i ogrodzenie	Rościszewo	1779-81 r., 1932 r. I. 20. XX w. pocz. XX w.	Rejestr zabytków: 30/101W z 20.01.1958 r.
5.	dawny dwór wraz z najbliższym otoczeniem w promieniu 100 m	Rościszewo	XVIII w.	Rejestr zabytków: 29/100W z 20.01.1958 r.

Uzasadnienie do Planu Ogólnego Gminy Rościszewo – część tekstowa

Lp.	Obiekt	Miejscowość	Datowanie	Forma ochrony
6.	spichlerz należący do zabudowań gospodarczych przy dworze	Rościszewo	poł. XIX w.	Rejestr zabytków: 470 z 14.11.1978 r.
7.	cmentarz rzymskokatolicki parafialny	Łukomie (Stopin)	k. XIX w.	Wojewódzka Ewidencja Zabytków
8.	cmentarz rzymskokatolicki parafialny	Rościszewo	przeł. XIX/XX w.	Wojewódzka Ewidencja Zabytków
9.	Chałupa drewniana	Łukomie	b.d.	
10.	Chałupa drewniana	Łukomie	b.d.	
11.	Stajnia	Rościszewo	b.d.	
12.	Chałupa drewniana	Rzeszotary-Zawady	b.d.	

Źródło: Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków

Uzasadnienie do Planu Ogólnego Gminy Rościszewo – część tekstowa

Tabela 17. Stanowiska archeologiczne na terenie gminy Rościszewo

Lp.	Miejscowość	Nr stan w m.	Nr ark. AZP/ nr stan. na ark.	Funkcja	Chronologia	Kultura
1	Puszcza	1	41-54/1	śląd osadnictwa	N	
2	Łukomie	6	41-54/2	osada	XI-XII w.	
3	Łukomie	7	41-54/5	śląd osadnictwa	EK	
4	Topiąca	1	41-54/6	śląd osadnictwa	EK	
5	Łukomie	8	41-54/7	śląd osadnictwa	EK	
6	Łukomie	9	41-54/8	osada	M	
7	Łukomie	10	41-54/9	śląd osadnictwa śląd osadnictwa	M? WŚR	
8	Łukomie	11	41-54/10	śląd osadnictwa śląd osadnictwa śląd osadnictwa	M STAR WŚR	
9	Łukomie	12	41-54/11	śląd osadnictwa śląd osadnictwa śląd osadnictwa	EK STAR NOW	
10	Łukomie	13	41-54/12	śląd osadnictwa	STAR	
11	Topiąca	2	41-54/13	śląd osadnictwa śląd osadnictwa	M PŚR	
12	Topiąca	3	41-54/14	śląd osadnictwa osada	STAR WEB	
13	Łukomie	14	41-54/15	śląd osadnictwa	EK	
14	Topiąca	4	41-54/16	śląd osadnictwa osada	EK NOW	
15	Puszcza	2	41-54/17	śląd osadnictwa śląd osadnictwa	STAR PŚR	
16	Puszcza	3	41-54/18	śląd osadnictwa	EK	
17	Puszcza	4	41-54/19	śląd osadnictwa śląd osadnictwa	EK NOW	

Uzasadnienie do Planu Ogólnego Gminy Rościszewo – część tekstowa

Lp.	Miejscowość	Nr stan w m.	Nr ark. AZP/ nr stan. na ark.	Funkcja	Chronologia	Kultura
18	Puszcza	5	41-54/20	śląd osadnictwa śląd osadnictwa	PŚR NOW	
19	Puszcza	6	41-54/21	osada	NOW	
20	Puszcza	7	41-54/22	śląd osadnictwa śląd osadnictwa	EK NOW	
21	Puszcza	8	41-54/23	osada śląd osadnictwa	M NOW	
22	Puszcza	9	41-54/24	śląd osadnictwa	EK	
23	Puszcza	10	41-54/25	śląd osadnictwa	EK	
24	Puszcza	11	41-54/26	śląd osadnictwa śląd osadnictwa	EK NOW	
25	Puszcza	12	41-54/27	śląd osadnictwa osada	EK NOW	
26	Września	1	41-54/28	osada	NOW	
27	Września	2	41-54/29	śląd osadnictwa osada	PSR NOW	
28	Września	3	41-54/30	śląd osadnictwa	PŚR	
29	Września	4	41-54/31	śląd osadnictwa	NOW	
30	Września	5	41-54/32	śląd osadnictwa	PŚR	
31	Września	6	41-54/33	śląd osadnictwa	PŚR	
32	Września	7	41-54/34	śląd osadnictwa śląd osadnictwa	N NOW	KPL
33	Pianki	1	41-54/35	śląd osadnictwa	EK	
34	Pianki	2	41-54/36	śląd osadnictwa śląd osadnictwa	EK NOW	
35	Pianki	3	41-54/37	osada	NOW	
36	Pianki	4	41-54/38	śląd osadnictwa śląd osadnictwa	N NOW	KPL

Uzasadnienie do Planu Ogólnego Gminy Rościszewo – część tekstowa

Lp.	Miejscowość	Nr stan w m.	Nr ark. AZP/ nr stan. na ark.	Funkcja	Chronologia	Kultura
37	Pianki	5	41-54/39	śląd osadnictwa	PŚR	
38	Pianki	6	41-54/40	śląd osadnictwa	PŚR	
39	Pianki	7	41-54/41	śląd osadnictwa	NOW	
40	Pianki	8	41-54/42	śląd osadnictwa	NOW	
41	Pianki	9	41-54/43	obozowisko osada osada śląd osadnictwa	EK/M N WEB NOW	
42	Pianki	10	41-54/44	śląd osadnictwa	EK	
43	Września	8	41-54/45	śląd osadnictwa	NOW	
44	Babiec Wiączanki	11	42-53/23	śląd osadnictwa	ŚR	
45	Babiec Wiączanki	12	42-53/24	śląd osadnictwa	WŚR	
46	Borowo (a)	1	42-54/1	grodzisko	ŚR	
47	Babiec Piaseczny (a)	1	42-54/2	skarb	XVII w.	
48	Bryski (a)	1	42-54/3	huta szkła	XVII w.	
49	Huta Łukomska (a)	1	42-54/4	śląd osadnictwa	WŚR	
50	Huta Łukomska (a)	2	42-54/5	śląd osadnictwa	NOW	
51	Łukomie (a)	1	42-54/6	osada		
52	Łukomie (a)	2	42-54/7	śląd osadnictwa	PŚR	
53	Łukomie (a)	3	42-54/8	śląd osadnictwa	NOW	
54	Łukomie (a)	4	42-54/9	śląd osadnictwa śląd osadnictwa śląd osadnictwa	STAR PŚR NOW	
55	Łukomie (a)	5	42-54/10	śląd osadnictwa	WŚR	
56	Łukomie (a)	15	42-54/11	śląd osadnictwa	NOW	
57	Łukomie (a)	16	42-54/12	śląd osadnictwa	STAR	
58	Łukomie (a)	17	42-54/13	śląd osadnictwa	STAR?	

Uzasadnienie do Planu Ogólnego Gminy Rościszewo – część tekstowa

Lp.	Miejscowość	Nr stan w m.	Nr ark. AZP/ nr stan. na ark.	Funkcja	Chronologia	Kultura
59	Łukomie (a)	18	42-54/14	śląd osadnictwa	P/M	
60	Łukomie (a)	19	42-54/15	śląd osadnictwa	NOW	
61	Łukomie (a)	20	42-54/16	śląd osadnictwa	STAR	
62	Łukomie (a)	21	42-54/17	śląd osadnictwa	STAR,WŚR,NOW	
63	Stopin	1	42-54/18	huta żelaza	nieokreślona	
64	Września	9	42-54/19	śląd osadnictwa	PŚR	
65	Września	10	42-54/20	śląd osadnictwa	NOW	
66	Borowo	2	42-54/21	osada	NOW	
67	Babiec Piaseczny	3	42-54/22	śląd osadnictwa śląd osadnictwa	STAR? NOW	
68	Babiec Piaseczny	4	42-54/23	śląd osadnictwa	STAR	
69	Babiec Piaseczny	5	42-54/24	osada	PŚR/NOW	
70	Babiec Piaseczny	6	42-54/25	śląd osadnictwa osada	EK PŚR	
71	Babiec Piaseczny	7	42-54/26	śląd osadnictwa osada śląd osadnictwa	WŚR PŚR NOW	
72	Babiec Piaseczny	8	42-54/27	osada osada	WŚR NOW	
73	Babiec Piaseczny	9	42-54/28	śląd osadnictwa śląd osadnictwa	STAR PŚR	
74	Babiec Piaseczny	10	42-54/29	osada	NOW	
75	Babiec Piaseczny	11	42-54/30	śląd osadnictwa	NOW	
76	Babiec Piaseczny	2	42-54/31	śląd osadnictwa	PŚR	
77	Borowo	3	42-54/32	śląd osadnictwa	WŚR	
78	Borowo	4	42-54/33	śląd osadnictwa	NOW	
79	Babiec Rżały	1	42-54/34	śląd osadnictwa	STAR	
80	Babiec Rżały	2	42-54/35	śląd osadnictwa	STAR	

Uzasadnienie do Planu Ogólnego Gminy Rościszewo – część tekstowa

Lp.	Miejscowość	Nr stan w m.	Nr ark. AZP/ nr stan. na ark.	Funkcja	Chronologia	Kultura
				osada osada	WŚR PŚR	
81	Babiec Rżały	3	42-54/36	śląd osadnictwa	NOW	
82	Babiec Rżały	4	42-54/37	śląd osadnictwa śląd osadnictwa	PŚR STAR	
83	Babiec Rżały	5	42-54/38	śląd osadnictwa śląd osadnictwa	STAR NOW	
84	Babiec Rżały	6	42-54/39	osada osada	STAR PŚR	
85	Babiec Rżały	7	42-54/40	śląd osadnictwa	NOW	
86	Babiec Rżały	8	42-54/41	osada śląd osadnictwa	PŚR NOW	
87	Babiec Wiączanki	1	42-54/42	śląd osadnictwa śląd osadnictwa	STAR PŚR	
88	Babiec Wiączanki	2	42-54/43	śląd osadnictwa śląd osadnictwa	STAR PŚR/NOW	
89	Babiec Wiączanki	3	42-54/44	śląd osadnictwa	PŚR	
90	Babiec Wiączanki	4	42-54/45	śląd osadnictwa śląd osadnictwa	STAR NOW	
91	Babiec Rżały	9	42-54/46	śląd osadnictwa śląd osadnictwa śląd osadnictwa	M? STAR PŚR	
92	Babiec Wiączanki	5	42-54/47	śląd osadnictwa śląd osadnictwa śląd osadnictwa	EK STAR PŚR	
93	Babiec Wiączanki	6	42-54/48	śląd osadnictwa	PŚR	
94	Babiec Wiączanki	7	42-54/49	osada	NOW	
95	Babiec Wiączanki	8	42-54/50	śląd osadnictwa	NOW	
96	Babiec Wiączanki	9	42-54/51	śląd osadnictwa	EK	

Uzasadnienie do Planu Ogólnego Gminy Rościszewo – część tekstowa

Lp.	Miejscowość	Nr stan w m.	Nr ark. AZP/ nr stan. na ark.	Funkcja	Chronologia	Kultura
				śląd osadnictwa	PŚR	
97	Babiec Wiączanki	10	42-54/52	śląd osadnictwa śląd osadnictwa	STAR NOW	
98	Łukomie	23	42-54/53	śląd osadnictwa	PŚR	
99	Łukomie	24	42-54/54	śląd osadnictwa	PŚR/NOW	
100	Łukomie	25	42-54/55	śląd osadnictwa	NOW	
101	Zamość Nowy	1	42-54/56	śląd osadnictwa	EB	trzcieniecka
102	Zamość Nowy	2	42-54/57	śląd osadnictwa	STAR	
103	Zamość Nowy	3	42-54/58	osada	EB	trzcieniecka
104	Zamość Nowy	4	42-54/59	śląd osadnictwa osada śląd osadnictwa	N STAR NOW	KPL
105	Zamość Nowy	5	42-54/60	śląd osadnictwa śląd osadnictwa śląd osadnictwa	STAR WŚR PŚR	
106	Zamość Nowy	6	42-54/61	śląd osadnictwa osada	N EB	KPL trzcieniecka
107	Zamość Nowy	7	42-54/62	osada śląd osadnictwa	N/WEB WEŻ	
108	Zamość	1	42-54/63	osada śląd osadnictwa	EB NOW	trzcieniecka?
109	Rościszewo	1	42-54/64	śląd osadnictwa	NOW	
110	Rościszewo	2	42-54/65	śląd osadnictwa	PŚR	
111	Rościszewo	3	42-54/66	śląd osadnictwa osada	STAR PŚR	
112	Rościszewo	4	42-54/67	osada	PŚR	
113	Rościszewo	5	42-54/68	śląd osadnictwa	NOW	
114	Rościszewo	6	42-54/69	śląd osadnictwa śląd osadnictwa?	PŚR EK	

Uzasadnienie do Planu Ogólnego Gminy Rościszewo – część tekstowa

Lp.	Miejscowość	Nr stan w m.	Nr ark. AZP/ nr stan. na ark.	Funkcja	Chronologia	Kultura
115	Rościszewo	7	42-54/70	śląd osadnictwa	PŚR	
116	Rościszewo	8	42-54/71	śląd osadnictwa	PŚR	
117	Rościszewo	9	42-54/72	śląd osadnictwa osada	N? WŚR/PŚR	
118	Rościszewo	10	42-54/73	osada śląd osadnictwa śląd osadnictwa	PŚR NOW N	
119	Rościszewo	11	42-54/74	śląd osadnictwa śląd osadnictwa	EK PŚR	
120	Rościszewo	12	42-54/75	śląd osadnictwa	PŚR	
121	Rościszewo	13	42-54/76	śląd osadnictwa	NOW	
122	Borowo	5	42-54/77	śląd osadnictwa	PŚR	
123	Borowo	6	42-54/78	osada	PŚR/NOW	
124	Borowo	7	42-54/79	śląd osadnictwa śląd osadnictwa	STAR PŚR	
125	Borowo	8	42-54/80	śląd osadnictwa	STAR	
126	Borowo	9	42-54/81	śląd osadnictwa śląd osadnictwa	WEB NOW	
127	Borowo	10	42-54/82	śląd osadnictwa	NOW	
128	Rościszewo	14	42-54/83	śląd osadnictwa śląd osadnictwa	EK NOW	
129	Borowo	11	42-54/84	śląd osadnictwa	NOW	
130	Borowo	12	42-54/85	śląd osadnictwa	STAR	
131	Borowo	13	42-54/86	osada śląd osadnictwa	STAR NOW	
132	Borowo	14	42-54/87	śląd osadnictwa	NOW	
133	Polik	1	42-54/88	śląd osadnictwa	NOW	
134	Polik	2	42-54/89	śląd osadnictwa	PŚR	

Uzasadnienie do Planu Ogólnego Gminy Rościszewo – część tekstowa

Lp.	Miejscowość	Nr stan w m.	Nr ark. AZP/ nr stan. na ark.	Funkcja	Chronologia	Kultura
135	Rościszewo	15	42-54/90	śląd osadnictwa śląd osadnictwa	PŚR NOW	
136	Polik	3	42-54/91	śląd osadnictwa	EK	
137	Polik	4	42-54/92	śląd osadnictwa	NOW	
138	Polik	5	42-54/93	osada śląd osadnictwa	PSR NOW	
139	Polik	6	42-54/94	śląd osadnictwa osada	N NOW	ceramiki sznurowej
140	Polik	7	42-54/95	osada	NOW	
141	Polik	8	42-54/96	śląd osadnictwa	NOW	
142	Polik	9	42-54/97	śląd osadnictwa	PŚR	
143	Stopin	2	42-54/98	śląd osadnictwa	NOW	
144	Stopin	3	42-54/99	śląd osadnictwa śląd osadnictwa	PŚR NOW	
145	Stopin	4	42-54/100	śląd osadnictwa	EK	
146	Stopin	5	42-54/101	śląd osadnictwa	NOW	
147	Stopin	6	42-54/102	śląd osadnictwa	NOW	
148	Stopin	7	42-54/103	śląd osadnictwa śląd osadnictwa	EK NOW	
149	Stopin	8	42-54/104	śląd osadnictwa	PŚR	
150	Pianki	11	42-54/105	osada śląd osadnictwa	OWR NOW	przeworska
151	Pianki	12	42-54/106	osada śląd osadnictwa	OWR NOW	przeworska
152	Pianki	13	42-54/107	osada śląd osadnictwa	OWR NOW	przeworska
153	Łukomie	26	42-54/108	osada	PŚR/NOW	
154	Łukomie	27	42-54/109	śląd osadnictwa	NOW	

Uzasadnienie do Planu Ogólnego Gminy Rościszewo – część tekstowa

Lp.	Miejscowość	Nr stan w m.	Nr ark. AZP/ nr stan. na ark.	Funkcja	Chronologia	Kultura
155	Łukomie	28	42-54/110	śląd osadnictwa	EK	
156	Łukomie	29	42-54/111	śląd osadnictwa śląd osadnictwa	EK NOW	
157	Łukomie	30	42-54/112	śląd osadnictwa śląd osadnictwa śląd osadnictwa	EK STAR WŚR	
158	Łukomie	31	42-54/113	obozowisko śląd osadnictwa śląd osadnictwa	M? STAR WŚR	
159	Łukomie	32	42-54/114	śląd osadnictwa	STAR	
160	Łukomie	33	42-54/115	śląd osadnictwa	PŚR/NOW	
161	Łukomie	22	42-54/116	śląd osadnictwa	WŚR/ŚR?	
162	Bryski	2	42-54/117	śląd osadnictwa	STAR	KPL?
163	Bryski	3	42-54/118	osada	PŚR	
164	Łukomie	34	42-54/119	śląd osadnictwa śląd osadnictwa	STAR PŚR	
165	Łukomie	35	42-54/120	śląd osadnictwa	PŚR	
166	Łukomie	36	42-54/121	śląd osadnictwa	EK	
167	Lipinki	1	42-55/1	śląd osadnictwa	M	
168	Lipinki	2	42-55/2	śląd osadnictwa	M	
169	Rzeszotary Zawady	1	42-55/3	śląd osadnictwa	M	
170	Rzeszotary Zawady	2	42-55/4	śląd osadnictwa	M	
171	Rumunki	1	42-55/5	śląd osadnictwa	M	
172	Rumunki	2	42-55/6	śląd osadnictwa	N	
173	Rumunki	3	42-55/7	śląd osadnictwa	EB	łużycka
174	Rumunki	4	42-55/8	śląd osadnictwa	WEB	
175	Rzeszotary Zawady	3	42-55/9	śląd osadnictwa	M	
176	Rzeszotary Zawady	4	42-55/10	śląd osadnictwa	M	

Uzasadnienie do Planu Ogólnego Gminy Rościszewo – część tekstowa

Lp.	Miejscowość	Nr stan w m.	Nr ark. AZP/ nr stan. na ark.	Funkcja	Chronologia	Kultura
				śląd osadnictwa	PŚR	
177	Rzeszotary Zawady	5	42-55/11	śląd osadnictwa	M	
178	Rościszewo	15	42-55/12	śląd osadnictwa śląd osadnictwa śląd osadnictwa śląd osadnictwa	EB OWR WŚR NOW	
179	Lipinki	3	42-55/13	osada	NOW	
180	Lipinki	4	42-55/14	śląd osadnictwa	WEB	
181	Polik	10	42-55/15	śląd osadnictwa	STAR	
182	Polik	11	42-55/16	śląd osadnictwa	M	
183	Polik	12	42-55/17	śląd osadnictwa osada	M PŚR	
184	Zamość	2	43-54/7	śląd osadnictwa śląd osadnictwa śląd osadnictwa	STAR WŚR NOW	
185	Zamość	3	43-54/8	śląd osadnictwa osada śląd produkcji śląd osadnictwa	STAR WŚR WSR NOW	
186	Zamość	4	43-54/9	osada osada	PŚR NOW	
187	Zamość	5	43-54/10	osada osada	PŚR NOW	
188	Zamość	6	43-54/11	śląd produkcji śląd osadnictwa	ŚR NOW	
189	Kuski	4	43-54/14	śląd osadnictwa	STAR	
190	Kuski	5	43-54/15	śląd osadnictwa	NOW	
191	Śniedzanowo	1	43-54/16	osada śląd osadnictwa	WŚR NOW	

Uzasadnienie do Planu Ogólnego Gminy Rościszewo – część tekstowa

Lp.	Miejscowość	Nr stan w m.	Nr ark. AZP/ nr stan. na ark.	Funkcja	Chronologia	Kultura
192	Śniedzanowo	2	43-54/17	śląd osadnictwa	NOW	
193	Kuski	6	43-54/18	śląd osadnictwa	NOW	
194	Babiec Piaseczny	12	43-54/21	śląd osadnictwa	EB	trzcieniecka
195	Babiec Piaseczny	13	43-54/22	śląd osadnictwa	NOW	
196	Babiec Piaseczny	14	43-54/23	śląd osadnictwa	NOW	
197	Śniedzanowo	3	43-54/24	śląd osadnictwa śląd osadnictwa	STAR NOW	
198	Śniedzanowo	4	43-54/26	śląd osadnictwa	NOW	
199	Rzeszotary Stara Wieś	1	43-55/1	osada śląd osadnictwa	N NOW	
200	Rzeszotary Stara Wieś	2	43-55/2	osada	EB	trzcieniecka
201	Rzeszotary Chwały	1	43-55/3	śląd osadnictwa śląd osadnictwa	STAR NOW	
202	Rzeszotary Górtaty	1	43-55/4	osada	WŚR	
203	Kuski	1	43-55/5	śląd osadnictwa	PŚR	
204	Kuski	2	43-55/6	osada śląd osadnictwa	STAR NOW	
205	Kuski	3	43-55/7	śląd osadnictwa śląd osadnictwa	STAR NOW	
206	Rzeszotary Górtaty	2	43-55/8	śląd osadnictwa	PŚR	
207	Rzeszotary Górtaty	3	43-55/9	śląd osadnictwa śląd osadnictwa	PŚR NOW	
208	Komorowo	1	43-55/10	osada	NOW	
209	Rzeszotary Chwały	2	43-55/28	śląd osadnictwa śląd osadnictwa śląd osadnictwa śląd osadnictwa	EB WŚR PŚR NOW	łużycka
210	Rzeszotary Chwały	3	43-55/29	śląd osadnictwa	STAR	

Uzasadnienie do Planu Ogólnego Gminy Rościszewo – część tekstowa

Lp.	Miejscowość	Nr stan w m.	Nr ark. AZP/ nr stan. na ark.	Funkcja	Chronologia	Kultura
211	Rzeszotary Chwały	4	43-55/30	ślad osadnictwa	STAR	
212	Rzeszotary Chwały	5	43-55/31	ślad osadnictwa	STAR	

Źródło: Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków

EK - epoka kamienia.

P/M - przełom paleolitu i mezolitu.

N - neolit. KPL- kultura pucharów lejkowatych

WEB - wczesna epoka brązu.

EB - epoka brązu.

WEŻ - wczesna epoka żelaza.

H - okres halszacki.

H/L - przełom okresu halszackiego i lateńskiego.

L - okres lateński.

OWR - okres wpływów rzymskich.

WŚR - wczesne średniowiecze.

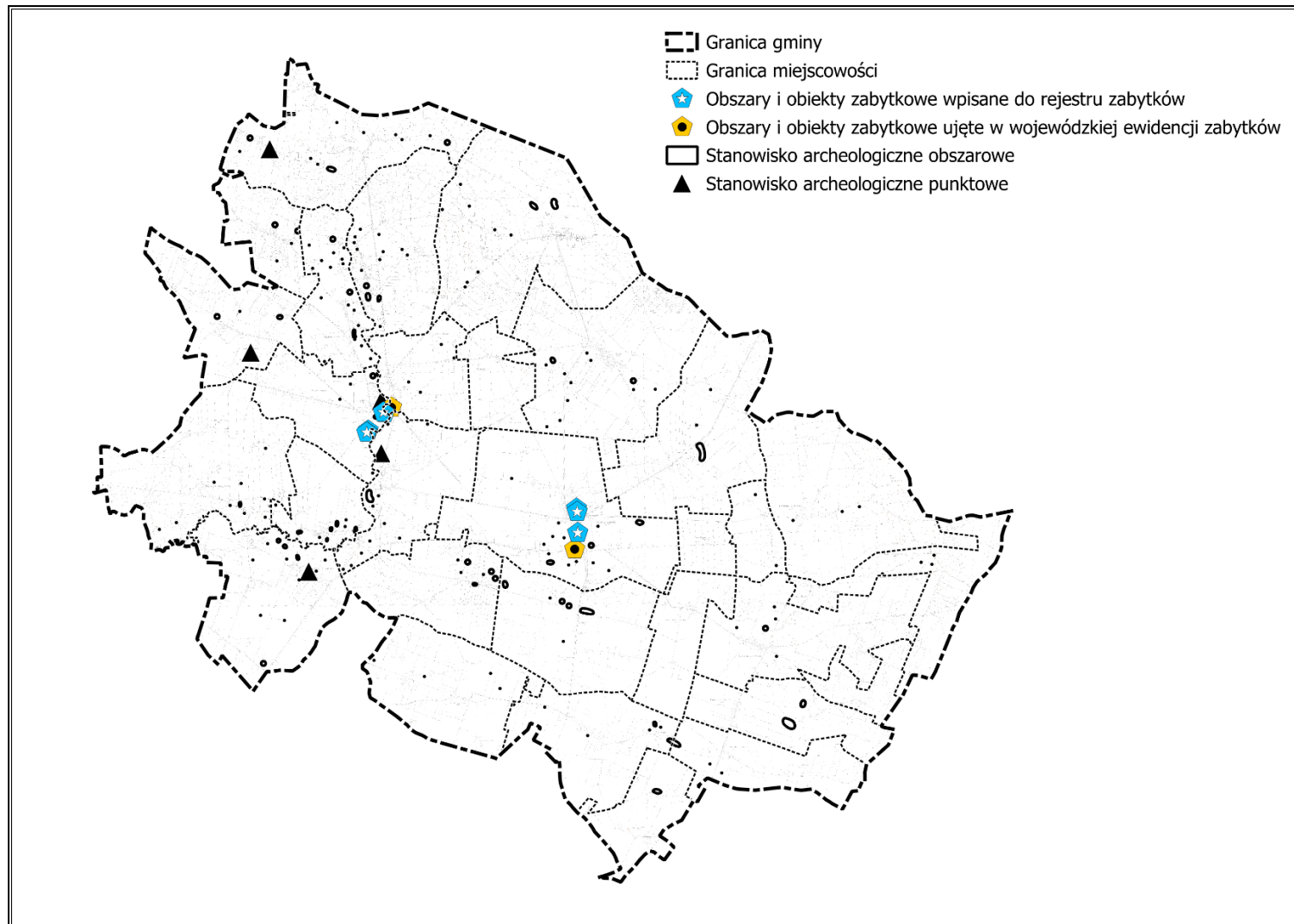
ŚR - średniowiecze.

PŚR - późne średniowiecze.

NOW - okres nowożytny.

STAR - stanowisko nieokreślone - „starożytne”

Rysunek 12. Obszary i obiekty wpisane do rejestru zabytków i ujęte w ewidencji wojewódzkiej oraz stanowiska archeologiczne na terenie gminy Rościszewo



Źródło: Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków

6.13. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne

Na terenie gminy Rościszewo nie występują obszary pomników zagłady.

6.14. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne

Na terenie gminy Rościszewo nie ustalono terenów zamkniętych.

6.15. Obszary ograniczonego użytkowania

Na terenie gminy Rościszewo nie występują obszary ograniczonego użytkowania.

6.16. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Na terenie gminy Rościszewo nie występują obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub remediacji.

Rekultywacja na obszarze gminy powinna obejmować z kolei tereny zdegradowane i przekształcone w wyniku działalności człowieka, w szczególności obszary przeznaczone pod eksploatację kopalń. Proces ten ma na celu przywrócenie takich terenów do ich pierwotnej funkcji środowiskowej lub przystosowanie ich do nowych, korzystnych dla społeczeństwa i środowiska zastosowań. Rekultywacja terenów poeksploatacyjnych odgrywa kluczową rolę w ograniczaniu negatywnego wpływu przemysłu wydobywczego na środowisko naturalne, a także w poprawie estetyki krajobrazu oraz możliwości użytkowych tych obszarów w przyszłości.

6.17. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji

Gmina Rościszewo nie posiada obowiązującego Gminnego Programu Rewitalizacji, wobec czego na jej terenie nie określono obszarów zdegradowanych i obszarów rewitalizacji.

6.18. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją

Na terenie gminy Rościszewo nie występują obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją.

6.19. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne

Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III

Na obszarze gminy Rościszewo występują:

- grunty orne klasy II o powierzchni ok. 2,1231 ha, zlokalizowane w pobliżu Śniedzanowo,
- grunty orne klasy IIIa o powierzchni ok. 101,9368 ha, zlokalizowane głównie w części południowej gminy i w części centralnej w postaci pojedynczych płątów,
- grunty orne klasy IIIb o powierzchni ok. 409,9283 ha, zlokalizowane głównie w części centralnej i południowej gminy,

- łąki trwałe klasy III o powierzchni ok. 5,2380 ha, zlokalizowane w pobliżu miejscowości Śniedzanowo, Babiec Rżały i Polik,
- pastwiska trwałe klasy III o powierzchni ok. 40,6697 ha, zlokalizowane płatowo na terenie niemal całej gminy.

Na obszarze gminy brak jest gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klasy I.

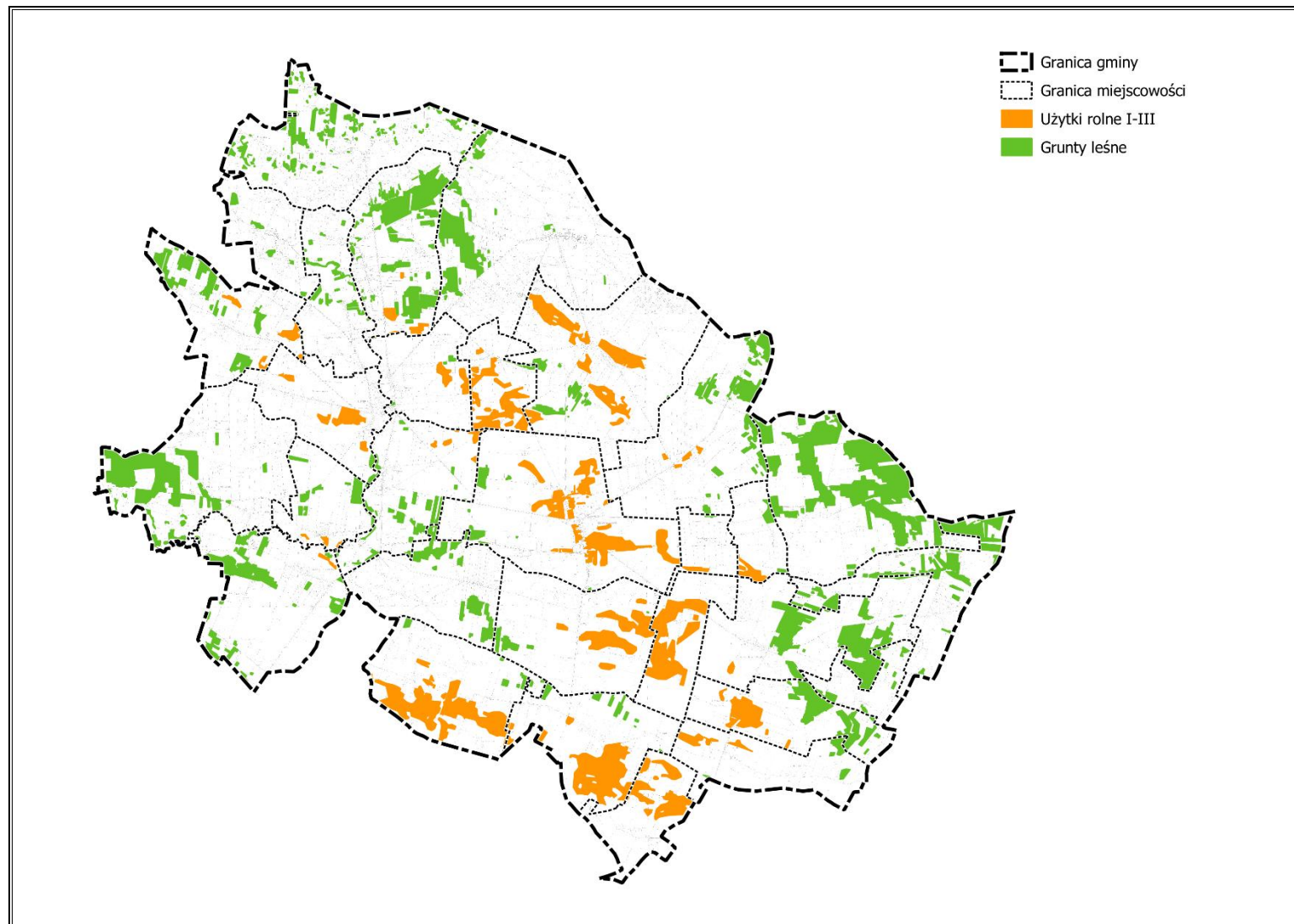
Zdecydowana większość z nich w celu ochrony objęta została strefami otwartymi. Pozostałą część z uwagi na obecną strukturę funkcjonalno-przestrzenną obszaru gminy Rościszewo i politykę rozwoju przestrzennego gminy, przede wszystkim na terenie istniejącego zainwestowania, objęto została innymi strefami planistycznymi.

Grunty leśne

Powierzchnia gruntów leśnych na obszarze gminy Rościszewo wynosi ok. 982,9498 ha (ok. 8,56% powierzchni gminy).

Zdecydowana większość z nich w celu ochrony objęta została strefami otwartymi. Pozostałą część z uwagi na obecną strukturę funkcjonalno-przestrzenną obszaru gminy Rościszewo i politykę rozwoju przestrzennego gminy, przede wszystkim na terenie istniejącego zainwestowania, objęto została innymi strefami planistycznymi, dla których jako profil dodatkowy określono teren lasu.

Rysunek 13. Użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne na terenie gminy Rościszewo



Źródło: Starostwo Powiatowe w Sierpcu, Ewidencja gruntów i budynków (EGiB)

6.20. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej

Na terenie gminy Rościszewo zlokalizowany jest jeden zakład o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (ZZR). Jest to AŁ Grześkiewicz Sp. j. Ferma Drobiu Rzeszotary Zawady funkcjonujący pod adresem Rzeszotary Zawady 26. Wskazany teren zakładu objęty został w zdecydowanej większości strefą produkcji rolniczej (SR) oraz częściowo strefą wielofunkcyjną z zabudową zagrodową (SZ).

Na terenie gminy Rościszewo nie występują zakłady o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

Rysunek 14. Zakład o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej na terenie gminy Rościszewo



Źródło: Opracowanie własne

6.21. Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego

Na terenie gminy Rościszewo nie występuje obszar pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego.

6.22. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu

Infrastruktura drogowa

Sieć drogową na obszarze gminy Rościszewo tworzą:

- droga wojewódzka nr 541 relacji Lubawa – Dobrzyń nad Wisłą.
- drogi powiatowe,
- drogi gminne i wewnętrzne.

Dla obszaru, na którym zlokalizowana jest droga wojewódzka i drogi powiatowe, określono strefę komunikacyjną.

Obszary pozostałych kategorii dróg, tworzących szkielet gminnej sieci komunikacyjnej objęte zostały strefą infrastrukturalną oraz pozostałymi strefami planistycznymi, dla których jako podstawowy profil funkcjonalny określony został teren komunikacji.

Dodatkowo przy określaniu ustaleń Planu Ogólnego dla Gminy Rościszewo uwzględniono uwarunkowania związane z zadaniem pn.: Budowa nowego przebiegu drogi wojewódzkiej nr 541 na terenie miejscowości Rościszewo, gmina Rościszewo, powiat sierpecki, województwo mazowieckie” i planowany przebieg drogi także objęto strefą komunikacji.

Rysunek 15. Infrastruktura komunikacyjna na terenie gminy Rościszewo



Źródło: Opracowanie własne

Infrastruktura techniczna

W planie ogólnym uwzględniono uwarunkowania wynikające ze zlokalizowanych na terenie gminy:

- Regionalnego Zakładu Gospodarki Odpadami w Rachocinie (gm. Sierpc) wraz ze strefą ochrony sanitarną o szerokości 500 m od granic terenu,
- linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia (NN) 110 kV Żuromin – Bojanowo z pasem technologicznym o szerokości 40,0 m (po 20,0 m od osi linii),
- gminnej oczyszczalni ścieków w Rościszewie,
- planowanej oczyszczalni ścieków w Borowie,
- Stacji Uzdatniania Wody w Łukomiu,
- 1 turbiny wiatrowej wraz z odległością 700 m,
- dwóch masztów telekomunikacyjnych:
 - dz. nr 326, ob. 0017 (Rościszewo); wysokość 35 m;
 - dz. nr 513, ob. 0017 (Rościszewo); wysokość 50 m.
- czynnych cmentarzy:
 - rzymskokatolickiego w m. Rościszewo,
 - rzymskokatolickiego w m. Stopin,

wraz z obowiązującymi wokół nich odpowiednimi strefami ochrony sanitarnej (50 m oraz 150 m), dla których obostrzenia w zakresie zabudowy wynikają z przepisów rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz.U. z 1959 r. nr 52 poz. 315).

Tereny infrastruktury technicznej objęte zostały strefą infrastrukturalną lub w ramach podstawowego profilu funkcjonalnego: teren infrastruktury technicznej, określonego w ramach pozostałych stref planistycznych.

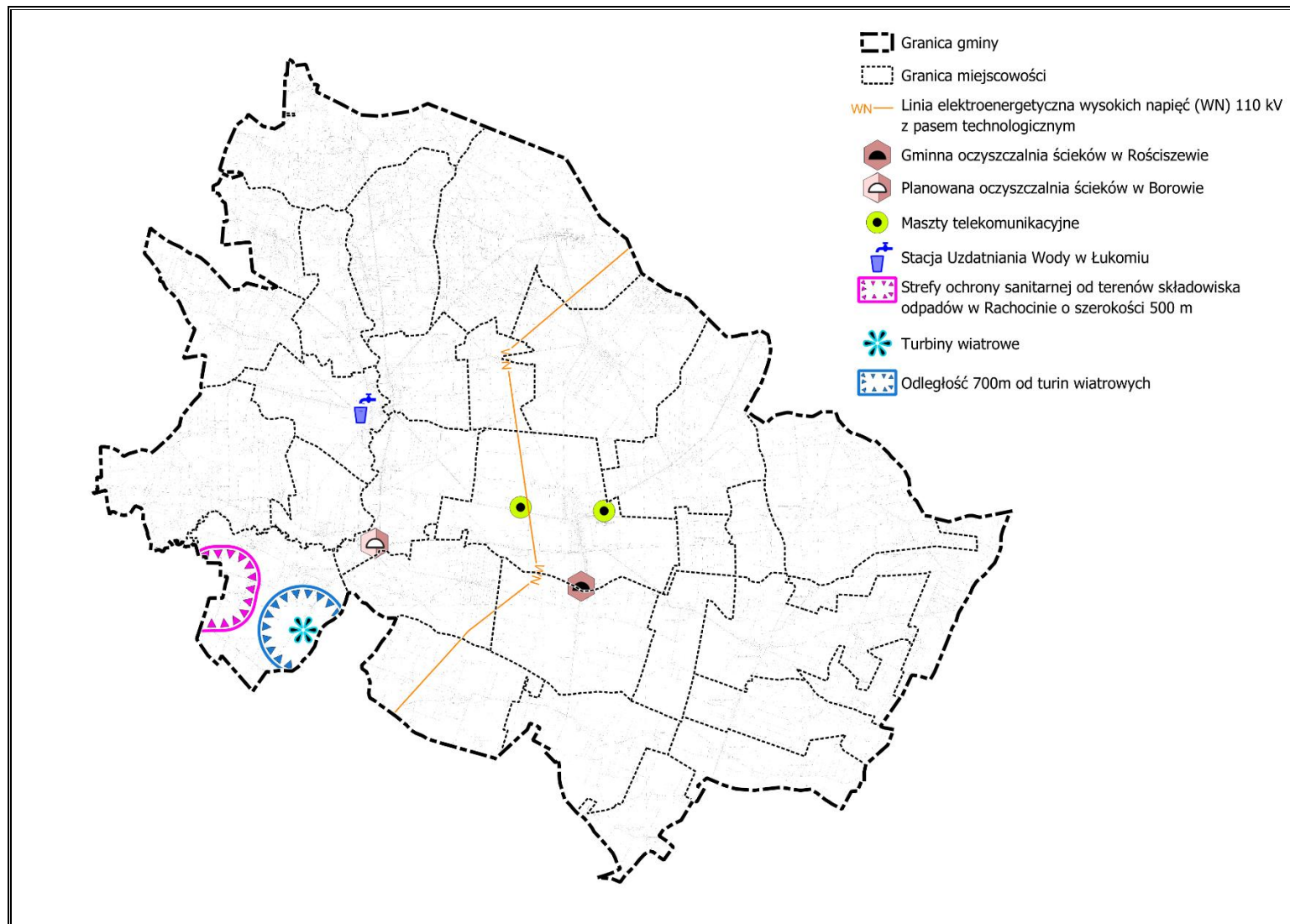
W zakresie infrastruktury energetycznej:

- dla lokalizacji farm wiatrowych w sąsiedztwie linii przesyłowych, minimalna odległość turbiny wiatrowej od linii elektroenergetycznej, określona jako odległość najbardziej skrajnego elementu turbiny wiatrowej (krańców łopat turbiny) od osi trasy napowietrznego odcinka linii elektroenergetycznej, wynosi pięciokrotność średnicy koła ($5xd$) zataczanego przez łopaty turbiny wiatrowej,
- dla lokalizacji farm wiatrowych w sąsiedztwie linii przesyłowych, minimalna odległość turbiny wiatrowej od linii elektroenergetycznej, określona jako odległość najbardziej skrajnego elementu turbiny wiatrowej (krańców łopat turbiny) od osi trasy napowietrznego

odcinka linii elektroenergetycznej, wynosi trzykrotność średnicy koła (3xd) zataczanego przez łopaty turbiny wiatrowej, jedynie w przypadku wyposażenia przewodów odgromowych wszystkich przęseł linii znajdujących się w tej odległości w czynne przeciwodgromienie,

- lokalizacja urządzeń i obiektów farm fotowoltaicznych w pasie technologicznym linii przesyłowych dopuszczalna jest poza obszarami:
 - wokół słupów w kształcie koła o promieniu, co najmniej równym wysokości słupa oraz w obszarze pomiędzy słupami wzdłuż osi linii, w pasie o szerokości równej odległości pomiędzy skrajnymi przewodami, powiększonej o 5 m w każdą stronę,
 - na załomach trasy linii, na przedłużeniu osi linii, zostanie pozostawiony niezabudowany pas, którego długość liczona od fundamentów słupa po przedłużeniu osi trasy linii będzie równa potrójnej wysokości słupa, a szerokość równa odległości pomiędzy skrajnymi przewodami, powiększonej o 5 m w każdą stronę,
- lokalizacja pozostałych obiektów i urządzeń budowlanych (związanych np. z działalnością gospodarczą lub rekreacyjną, zawierających materiały niebezpieczne pożarowo, stacji paliw i stref zagrożonych wybuchem) w pasie technologicznym elektroenergetycznej linii najwyższych napięć 400 kV musi uwzględniać wymogi określone w przepisach odrębnych oraz normach dotyczących projektowania linii elektroenergetycznych,
- dopuszcza się budowę elektroenergetycznej linii wielotorowej, wielonapięciowej po trasie istniejącej linii elektroenergetycznej. Dopuszcza się także odbudowę, rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejącej linii oraz linii, która w przyszłości zostanie ewentualnie wybudowana na jej miejscu. Realizacja tych inwestycji po trasie istniejącej linii nie wyłącza możliwości rozmieszczania słupów oraz podziemnych, naziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z linii w innych niż dotychczasowych miejscach,
- w przypadku terenów przeznaczonych do działalności górniczej należy wskazać przebieg linii przesyłowej 400 kV jako obiektu, dla którego wyznacza się obszar kopaliny filer ochronny.

Rysunek 16. Obiekty infrastruktury technicznej na terenie gminy Rościszewo



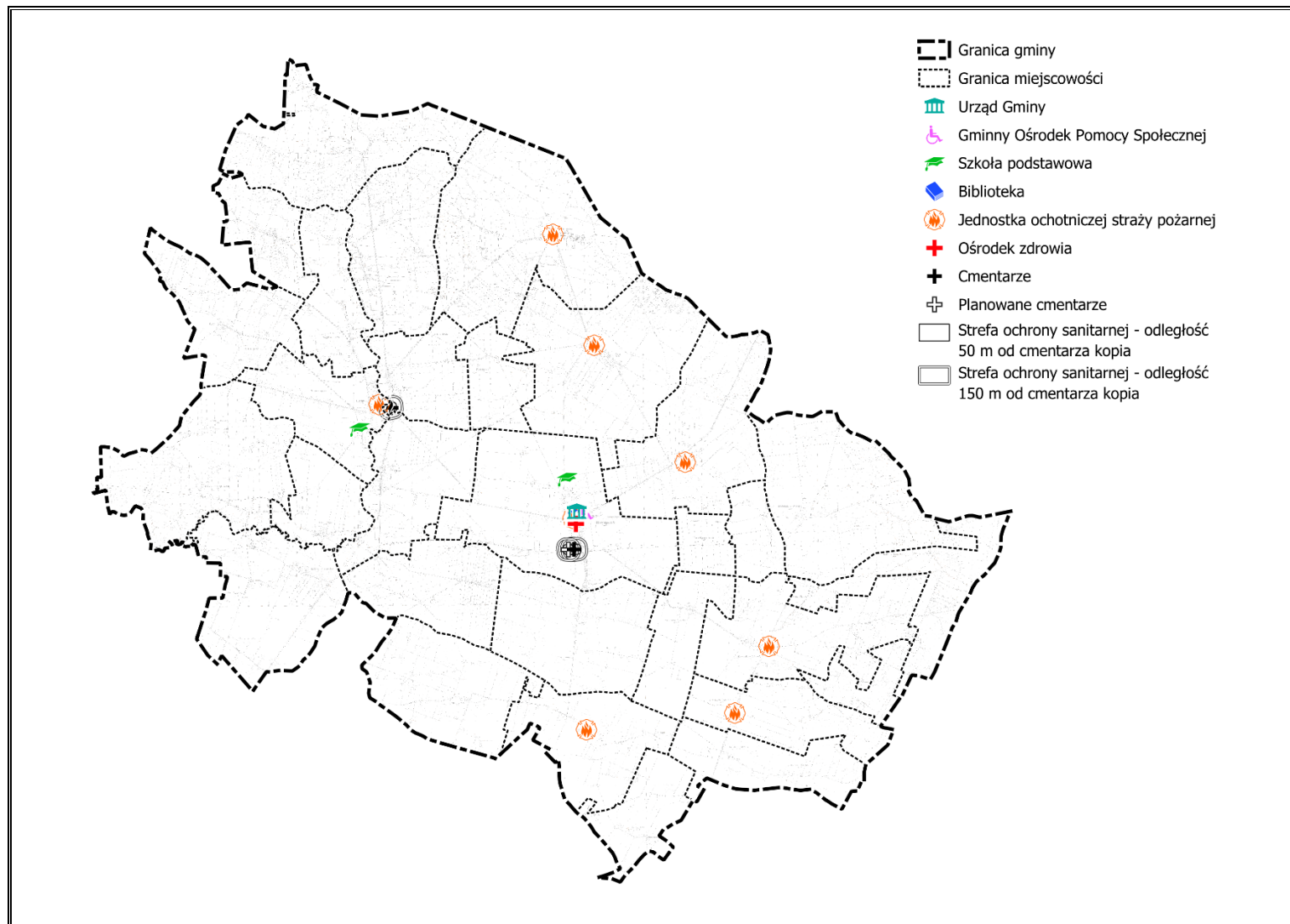
Źródło: Baza Danych Obiektów Topograficznych (BDOT10k);

Infrastruktura społeczna

Na terenie gminy Rościszewo znajdują się:

- Szkoła Podstawowa w Rościszewie,
- Szkoła Podstawowa w Łukomiu,
- Gminna Biblioteka Publiczna w Rościszewie i Filia w Łukomiu,
- Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej w Rościszewie,
- Samodzielny Publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej w Rościszewie,
- 8 jednostek OSP: Rościszewo; Chwały, Lipniki, Polik, Września, Łukomie, Kuski, Stara Wieś.

Rysunek 17. Obiekty infrastruktury społecznej na terenie gminy Rościszewo



Źródło: Baza Danych Obiektów Topograficznych (BDOT10k);

6.23. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe

Audyt krajobrazowy województwa mazowieckiego przyjęty uchwałą Sejmiku Województwa Mazowieckiego nr 48/24 z dnia 26 marca 2024 r. Obejmuje on cały obszar województwa. Celem audytu jest identyfikacja krajobrazów występujących na terenie województwa i wskazanie krajobrazów priorytetowych, określenie cech charakterystycznych oraz ocena ich wartości, a także sformułowanie rekomendacji i wniosków mających służyć ich ochronie. W audycie krajobrazowym wskazuje się ponadto granice parków kulturowych, parków narodowych, rezerwatów przyrody, parków krajobrazowych, obszarów chronionego krajobrazu, obiektów znajdujących się na listach Światowego Dziedzictwa UNESCO, obszarów Sieci Rezerwatów Biosfery UNESCO lub obszarów i obiektów proponowanych do umieszczenia na tych listach. W obrębie krajobrazów priorytetowych wskazuje się także lokalne formy architektoniczne zabudowy.

Krajobraz terenu objętego opracowaniem planu ogólnego w audycie krajobrazowym województwa mazowieckiego nie został uznany za krajobraz priorytetowy.

Na terenie gminy Rościszewo zidentyfikowano 3 typy krajobrazu, w tym 7 podtypów. Szczegółowe ich przedstawienie zawarto na poniższym rysunku i tabeli.

Przy określaniu ustaleń planu ogólnego starano się uwzględnić rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania i użytkowania terenów dla wskazanych krajobrazów. Zidentyfikowane w audycie krajobrazowym typy krajobrazów stanowiły istotny punkt odniesienia w procesie planistycznym, a ich charakterystyka i wytyczne były analizowane pod kątem zgodności z polityką przestrzenną gminy. Jednakże ze względu na lokalne uwarunkowania, takie jak m.in. istniejący sposób zagospodarowania przestrzennego, potrzeby mieszkańców, dostępność infrastruktury technicznej i społecznej, a także kierunki rozwoju przestrzennego gminy, nie wszystkie rekomendacje audytu mogły zostać w pełni zrealizowane. W sytuacjach, w których nie było możliwe pełne wdrożenie zaleceń audytu, dążono do kompromisowego ujęcia zasad zagospodarowania, tak aby w miarę możliwości zbliżały się one do oczekiwanego modelu krajobrazowego, a jednocześnie pozostawały spójne z realnymi potrzebami i możliwościami gminy Rościszewo.

Tabela 18. Zestawienie zidentyfikowanych krajobrazów na obszarze gminy oraz ich klasyfikacja wraz ze wskazaniem zagrożeń i rekomendacji dla możliwości zachowania ich wartości

Typ krajobrazu	Podtyp krajobrazu	Kod krajobrazu	Zagrożenia dla możliwości zachowania wartości krajobrazów	Rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu
2. Bagienno-łaskowe - głównie bezleśne	2a. Z udziałem ekstensywnie użytkowanych łąk	14-315.16-018	• A.2.1. Osuszanie torfowisk i bagien oraz likwidacja ich naturalnej szaty roślinnej • E.1.1. Zagrożenie powodziowe;	• Zachowanie istniejących lądowych ekosystemów hydrogenicznych oraz przeciwdziałanie ich degradacji, w tym osuszania • Kształtowanie systemu przyrodniczego, zachowanie jego spójności przestrzennej oraz ochrona walorów krajobrazowych • Przeciwdziałanie niekorzystnym zmianom stosunków wodnych • Ograniczanie zainwestowania terenów zagrożonych powodzią • Zachowanie i ochrona wartości historyczno-kulturowych i krajobrazowych obszarów i obiektów zabytkowych, m.in. poprzez wspieranie prac konserwatorskich, rewitalizację obiektów i obszarów zabytkowych oraz kulturowych, a także adaptację obiektów zabytkowych do nowych funkcji • Ochrona i kształtowanie krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii, z uwzględnieniem obiektów i obszarów zabytkowych, a także kształtowanie estetyki przestrzeni, w tym podejmowanie tzw. "uchwał krajobrazowych" • Współpraca samorządów i podejmowanie działań zwiększających wiedzę i świadomość mieszkańców oraz pracowników jst w zakresie utrzymania i ochrony zasobów dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego • Ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju • Ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III • Ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne • Wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji z poszanowaniem jakości krajobrazu

Uzasadnienie do Planu Ogólnego Gminy Rościszewo – część tekstowa

Typ krajobrazu	Podtyp krajobrazu	Kod krajobrazu	Zagrożenia dla możliwości zachowania wartości krajobrazów	Rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu
		14-318.61-010	A.2.1. Osuszanie torfowisk i bagien oraz likwidacja ich naturalnej szaty roślinnej; A.2.5. Wprowadzanie różnych form zabudowy i infrastruktury technicznej; D.2.1. Odory – oddziaływanie składowisk, zakładów przemysłowych, obiektów hodowli przemysłowej itp.	• Zachowanie istniejących lądowych ekosystemów hydrogeniczných oraz przeciwdziałanie ich degradacji, w tym osuszania; • Kształtowanie systemu przyrodniczego, zachowanie jego spójności przestrzennej oraz ochrona walorów krajobrazowych; • Przeciwdziałanie niekorzystnym zmianom stosunków wodnych; • Przeciwdziałanie uciążliwości zapachowej; • Ochrona krajobrazu wraz z kształtowaniem estetyki przestrzeni, w tym podejmowanie tzw. "uchwał krajobrazowych"; • Współpraca samorządów i podejmowanie działań zwiększających wiedzę i świadomość mieszkańców oraz pracowników jst w zakresie utrzymania i ochrony zasobów dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego; • Ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju; • Ochrona jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwartej charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia; • Ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III; • Ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne;
		14-318.61-009	A.2.1. Osuszanie torfowisk i bagien oraz likwidacja ich naturalnej szaty roślinnej;	• Zachowanie istniejących lądowych ekosystemów hydrogeniczných oraz przeciwdziałanie ich degradacji, w tym osuszania; • Kształtowanie systemu przyrodniczego, zachowanie jego spójności przestrzennej oraz ochrona walorów krajobrazowych; • Przeciwdziałanie niekorzystnym zmianom stosunków wodnych; • Ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju; • Ochrona jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwartej charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia; • Ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III; • Ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne; • Wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji z poszanowaniem jakości krajobrazu;
3. Leśne	3a. Z przewagą siedlisk borowych	14-315.16-053	A.2.1. Osuszanie torfowisk i bagien oraz likwidacja ich naturalnej szaty roślinnej; E.1.1. Zagrożenie powodziowe;	• Ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne; • Prowadzenie zrównoważonej gospodarki leśnej; • Realizacja inwestycji celu publicznego wyłącznie z uwzględnieniem walorów przyrodniczo-krajobrazowych; • Przeciwdziałanie niekorzystnym zmianom stosunków wodnych; • Ograniczanie zainwestowania terenów zagrożonych powodzią;

Uzasadnienie do Planu Ogólnego Gminy Rościszewo – część tekstowa

Typ krajobrazu	Podtyp krajobrazu	Kod krajobrazu	Zagrożenia dla możliwości zachowania wartości krajobrazów	Rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu
				- Ochrona krajobrazu wraz z kształtowaniem estetyki przestrzeni, w tym podejmowanie tzw. "uchwał krajobrazowych"; - Współpraca samorządów i podejmowanie działań zwiększających wiedzę i świadomość mieszkańców oraz pracowników jst w zakresie utrzymania i ochrony zasobów dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego; - Ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju; - Ochrona jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwartej charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia; - Ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III; - Wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji z poszanowaniem jakości krajobrazu;
		14-315.16-060	Brak zagrożeń	- Ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne; - Prowadzenie zrównoważonej gospodarki leśnej; - Realizacja inwestycji celu publicznego wyłącznie z uwzględnieniem walorów przyrodniczo-krajobrazowych; - Ochrona krajobrazu wraz z kształtowaniem estetyki przestrzeni, w tym podejmowanie tzw. "uchwał krajobrazowych"; - Współpraca samorządów i podejmowanie działań zwiększających wiedzę i świadomość mieszkańców oraz pracowników jst w zakresie utrzymania i ochrony zasobów dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego; - Ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju; - Ochrona jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwartej charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia; - Ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III; - Wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji z poszanowaniem jakości krajobrazu;
2. Bagienno-łaskowe - głównie bezleśne	2a. Z udziałem ekstensywnie użytkowanych łąk	14-318.62-006	A.2.5. Wprowadzanie różnych form zabudowy i infrastruktury technicznej; A.2.1. Osuszanie torfowisk i bagien oraz likwidacja ich naturalnej szaty roślinnej; E.1.5. Zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;	- Zachowanie istniejących lądowych ekosystemów hydrogenicznych oraz przeciwdziałanie ich degradacji, w tym osuszania; - Kształtowanie systemu przyrodniczego, zachowanie jego spójności przestrzennej oraz ochrona walorów krajobrazowych; - Przeciwdziałanie niekorzystnym zmianom stosunków wodnych; - Gospodarowanie terenem z uwzględnieniem możliwości wystąpienia poważnej awarii przemysłowej; - Ochrona krajobrazu wraz z kształtowaniem estetyki przestrzeni, w tym podejmowanie tzw. "uchwał krajobrazowych";

Uzasadnienie do Planu Ogólnego Gminy Rościszewo – część tekstowa

Typ krajobrazu	Podtyp krajobrazu	Kod krajobrazu	Zagrożenia dla możliwości zachowania wartości krajobrazów	Rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu
				- Współpraca samorządów i podejmowanie działań zwiększających wiedzę i świadomość mieszkańców oraz pracowników jst w zakresie utrzymania i ochrony zasobów dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego; - Ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju; - Ochrona jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwartej charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia; - Ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III; - Ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne;
2. Bagienno-łukowe - głównie bezleśne	2b. Z dominacją szuwarów i turzycowisk	14-318.61-012	A.2.1. Osuszanie torfowisk i bagien oraz likwidacja ich naturalnej szaty roślinnej	- Zachowanie istniejących łąkowych ekosystemów hydrogenicznych oraz przeciwdziałanie ich degradacji, w tym osuszania; - Kształtowanie systemu przyrodniczego, zachowanie jego spójności przestrzennej oraz ochrona walorów krajobrazowych; - Przeciwdziałanie niekorzystnym zmianom stosunków wodnych; - Współpraca samorządów i podejmowanie działań zwiększających wiedzę i świadomość mieszkańców oraz pracowników jst w zakresie utrzymania i ochrony zasobów dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego; - Ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju; - Ochrona jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwartej charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia; - Ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III;
2. Bagienno-łukowe - głównie bezleśne	2e. Z udziałem torfowisk wysokich	14-318.62-011	A.2.1. Osuszanie torfowisk i bagien oraz likwidacja ich naturalnej szaty roślinnej	- Zachowanie istniejących łąkowych ekosystemów hydrogenicznych oraz przeciwdziałanie ich degradacji, w tym osuszania; - Kształtowanie systemu przyrodniczego, zachowanie jego spójności przestrzennej oraz ochrona walorów krajobrazowych; - Przeciwdziałanie niekorzystnym zmianom stosunków wodnych; - Ochrona krajobrazu wraz z kształtowaniem estetyki przestrzeni, w tym podejmowanie tzw. "uchwał krajobrazowych"; - Współpraca samorządów i podejmowanie działań zwiększających wiedzę i świadomość mieszkańców oraz pracowników jst w zakresie utrzymania i ochrony zasobów dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego; - Ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju; - Ochrona jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwartej charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia;

Uzasadnienie do Planu Ogólnego Gminy Rościszewo – część tekstowa

Typ krajobrazu	Podtyp krajobrazu	Kod krajobrazu	Zagrożenia dla możliwości zachowania wartości krajobrazów	Rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu
				- Ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III; - Ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne;
3. Leśne	3a. Z przewagą siedlisk borowych	14-318.61-094	—	—
		14-315.16-061	A.1.4. Eksploatacja złóż innych niż węgiel kamienny, węgiel brunatny i torf; A.1.7. Erozja gleb; C.1.3. Lokalizacja dominujących w krajobrazie obiektów wysokościowych i obszarowych; E.1.1. Zagrożenie powodziowe;	- Ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne; - Prowadzenie zrównoważonej gospodarki leśnej; - Realizacja inwestycji celu publicznego wyłącznie z uwzględnieniem walorów przyrodniczo-krajobrazowych; - Prowadzenie racjonalnej gospodarki surowcowej; - Ograniczanie zainwestowania terenów osuwiskowych; - Ograniczanie zainwestowania terenów zagrożonych powodzią; - Zachowanie i ochrona wartości historyczno-kulturowych i krajobrazowych obszarów i obiektów zabytkowych, m.in. poprzez wspieranie prac konserwatorskich, rewitalizację obiektów i obszarów zabytkowych oraz kulturowych, a także adaptację obiektów zabytkowych do nowych funkcji; - Ochrona i kształtowanie krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii, z uwzględnieniem obiektów i obszarów zabytkowych, a także kształtowanie estetyki przestrzeni, w tym podejmowanie tzw. "uchwał krajobrazowych"; - Współpraca samorządów i podejmowanie działań zwiększających wiedzę i świadomość mieszkańców oraz pracowników jst w zakresie utrzymania i ochrony zasobów dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego; - Ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju; - Ochrona jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwartej charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia; - Ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III; - Zachowanie i zwiększanie terenów zielonych; - Wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji z poszanowaniem jakości krajobrazu;
		14-315.16-065	Brak zagrożeń	- Ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne; - Prowadzenie zrównoważonej gospodarki leśnej; - Realizacja inwestycji celu publicznego wyłącznie z uwzględnieniem walorów przyrodniczo-krajobrazowych; - Ochrona krajobrazu wraz z kształtowaniem estetyki przestrzeni, w tym podejmowanie tzw. "uchwał krajobrazowych";

Uzasadnienie do Planu Ogólnego Gminy Rościszewo – część tekstowa

Typ krajobrazu	Podtyp krajobrazu	Kod krajobrazu	Zagrożenia dla możliwości zachowania wartości krajobrazów	Rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu
				- Współpraca samorządów i podejmowanie działań zwiększających wiedzę i świadomość mieszkańców oraz pracowników jst w zakresie utrzymania i ochrony zasobów dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego; - Ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju; - Ochrona jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwartej charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia; - Ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III; - Wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji z poszanowaniem jakości krajobrazu;
		14-318.62-098	A.2.1. Osuszanie torfowisk i bagien oraz likwidacja ich naturalnej szaty roślinnej	- Ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne; - Prowadzenie zrównoważonej gospodarki leśnej; - Realizacja inwestycji celu publicznego wyłącznie z uwzględnieniem walorów przyrodniczo-krajobrazowych; - Przeciwdziałanie niekorzystnym zmianom stosunków wodnych; - Ochrona krajobrazu wraz z kształtowaniem estetyki przestrzeni, w tym podejmowanie tzw. "uchwał krajobrazowych"; - Współpraca samorządów i podejmowanie działań zwiększających wiedzę i świadomość mieszkańców oraz pracowników jst w zakresie utrzymania i ochrony zasobów dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego; - Ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju; - Ochrona jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwartej charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia; - Ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III; - Wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji z poszanowaniem jakości krajobrazu;

Uzasadnienie do Planu Ogólnego Gminy Rościszewo – część tekstowa

Typ krajobrazu	Podtyp krajobrazu	Kod krajobrazu	Zagrożenia dla możliwości zachowania wartości krajobrazów	Rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu
		14-318.62-106	A.2.1. Osuszanie torfowisk i bagien oraz likwidacja ich naturalnej szaty roślinnej	- Ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne; - Prowadzenie zrównoważonej gospodarki leśnej; - Realizacja inwestycji celu publicznego wyłącznie z uwzględnieniem walorów przyrodniczo-krajobrazowych; - Przeciwdziałanie niekorzystnym zmianom stosunków wodnych; - Ochrona krajobrazu wraz z kształtowaniem estetyki przestrzeni, w tym podejmowanie tzw. "uchwał krajobrazowych"; - Współpraca samorządów i podejmowanie działań zwiększających wiedzę i świadomość mieszkańców oraz pracowników jst w zakresie utrzymania i ochrony zasobów dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego; - Ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju; - Ochrona jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwartej charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia; - Ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III; - Wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji z poszanowaniem jakości krajobrazu;
	3b. Z przewagą siedlisk lasowych	14-315.16-058	Brak zagrożeń	- Ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne; - Prowadzenie zrównoważonej gospodarki leśnej; - Realizacja inwestycji celu publicznego wyłącznie z uwzględnieniem walorów przyrodniczo-krajobrazowych; - Ochrona krajobrazu wraz z kształtowaniem estetyki przestrzeni, w tym podejmowanie tzw. "uchwał krajobrazowych"; - Współpraca samorządów i podejmowanie działań zwiększających wiedzę i świadomość mieszkańców oraz pracowników jst w zakresie utrzymania i ochrony zasobów dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego; - Ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju; - Ochrona jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwartej charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia; - Ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III; - Wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji z poszanowaniem jakości krajobrazu;
6. Wiejskie	6b. Z przewagą wstęgowo ułożonych zespołów niewielkich pól omych, łąk i pastwisk	14-318.61-021	—	—

Uzasadnienie do Planu Ogólnego Gminy Rościszewo – część tekstowa

Typ krajobrazu	Podtyp krajobrazu	Kod krajobrazu	Zagrożenia dla możliwości zachowania wartości krajobrazów	Rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu
	6d. Z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących pola średniej wielkości	14-318.62-035	A.2.1. Osuszanie torfowisk i bagien oraz likwidacja ich naturalnej szaty roślinnej; A.2.5. Wprowadzanie różnych form zabudowy i infrastruktury technicznej;	- Prowadzenie racjonalnej gospodarki rolnej zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju oraz uwzględnieniem walorów tradycyjnego krajobrazu rolniczego; - Ochrona terenów otwartych przed rozpraszaniem zabudowy; - Realizacja inwestycji celu publicznego wyłącznie z uwzględnieniem walorów przyrodniczo-krajobrazowych; - Utrzymanie charakteru krajobrazu rolniczego z zachowaniem charakterystycznych układów przestrzennych miejscowości; - Ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III; - Przeciwdziałanie niekorzystnym zmianom stosunków wodnych; - Kształtowanie zagospodarowania przestrzennego z poszanowaniem potrzeb środowiska i walorów krajobrazowych; - Ochrona krajobrazu wraz z kształtowaniem estetyki przestrzeni, w tym podejmowanie tzw. "uchwał krajobrazowych"; - Współpraca samorządów i podejmowanie działań zwiększających wiedzę i świadomość mieszkańców oraz pracowników jst w zakresie utrzymania i ochrony zasobów dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego; - Ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju; - Ochrona jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwartej charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia; - Ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne; - Wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji z poszanowaniem jakości krajobrazu;
		14-318.62-049	A.1.4. Eksploatacja złóż innych niż węgiel kamienny, węgiel brunatny i torf; A.1.6. Składowiska odpadów; C.1.3. Lokalizacja dominujących w krajobrazie obiektów wysokościowych i obszarowych;	- Prowadzenie racjonalnej gospodarki rolnej zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju oraz uwzględnieniem walorów tradycyjnego krajobrazu rolniczego; - Ochrona terenów otwartych przed rozpraszaniem zabudowy; - Realizacja inwestycji celu publicznego wyłącznie z uwzględnieniem walorów przyrodniczo-krajobrazowych; - Utrzymanie charakteru krajobrazu rolniczego z zachowaniem charakterystycznych układów przestrzennych miejscowości;

Uzasadnienie do Planu Ogólnego Gminy Rościszewo – część tekstowa

Typ krajobrazu	Podtyp krajobrazu	Kod krajobrazu	Zagrożenia dla możliwości zachowania wartości krajobrazów	Rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu
			D.2.1. Odory – oddziaływanie składowisk, zakładów przemysłowych, obiektów hodowli przemysłowej itp.; E.1.5. Zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej; A.1.7. Erozja gleb; E.1.1. Zagrożenie powodziowe;	- Ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III; - Prowadzenie racjonalnej gospodarki surowcowej; - Przeciwdziałanie uciążliwości zapachowej; - Gospodarowanie terenem z uwzględnieniem możliwości wystąpienia poważnej awarii przemysłowej; - Ograniczanie zainwestowania terenów osuwiskowych; - Ograniczanie zainwestowania terenów zagrożonych powodzią; - Zachowanie i ochrona wartości historyczno-kulturowych i krajobrazowych obszarów i obiektów zabytkowych, m.in. poprzez wspieranie prac konserwatorskich, rewitalizację obiektów i obszarów zabytkowych oraz kulturowych, a także adaptację obiektów zabytkowych do nowych funkcji; - Ochrona i kształtowanie krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii, z uwzględnieniem obiektów i obszarów zabytkowych, a także kształtowanie estetyki przestrzeni, w tym podejmowanie tzw. "uchwał krajobrazowych"; - Współpraca samorządów i podejmowanie działań zwiększających wiedzę i świadomość mieszkańców oraz pracowników jst w zakresie utrzymania i ochrony zasobów dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego; - Ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju; - Ochrona jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwartej charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia; - Ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne; - Wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji z poszanowaniem jakości krajobrazu;
		14-315.16-017	E.1.1. Zagrożenie powodziowe;	- Prowadzenie racjonalnej gospodarki rolnej zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju oraz uwzględnieniem walorów tradycyjnego krajobrazu rolniczego; - Ochrona terenów otwartych przed rozpraszaniem zabudowy; - Realizacja inwestycji celu publicznego wyłącznie z uwzględnieniem walorów przyrodniczo-krajobrazowych; - Utrzymanie charakteru krajobrazu rolniczego z zachowaniem charakterystycznych układów przestrzennych miejscowości; - Ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III; - Ograniczanie zainwestowania terenów zagrożonych powodzią; - Zachowanie i ochrona wartości historyczno-kulturowych i krajobrazowych obszarów i obiektów zabytkowych, m.in. poprzez wspieranie prac konserwatorskich, rewitalizację obiektów i obszarów zabytkowych oraz kulturowych, a także adaptację obiektów zabytkowych do nowych funkcji;

Uzasadnienie do Planu Ogólnego Gminy Rościszewo – część tekstowa

Typ krajobrazu	Podtyp krajobrazu	Kod krajobrazu	Zagrożenia dla możliwości zachowania wartości krajobrazów	Rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu
				- Ochrona i kształtowanie krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii, z uwzględnieniem obiektów i obszarów zabytkowych, a także kształtowanie estetyki przestrzeni, w tym podejmowanie tzw. "uchwał krajobrazowych"; - Współpraca samorządów i podejmowanie działań zwiększających wiedzę i świadomość mieszkańców oraz pracowników jst w zakresie utrzymania i ochrony zasobów dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego; - Ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju; - Ochrona jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwartej charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia; - Ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne; - Wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji z poszanowaniem jakości krajobrazu;
		14-315.16-023	Brak zagrożeń	- Prowadzenie racjonalnej gospodarki rolnej zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju oraz uwzględnieniem walorów tradycyjnego krajobrazu rolniczego; - Ochrona terenów otwartych przed rozpraszaniem zabudowy; - Realizacja inwestycji celu publicznego wyłącznie z uwzględnieniem walorów przyrodniczo-krajobrazowych; - Utrzymanie charakteru krajobrazu rolniczego z zachowaniem charakterystycznych układów przestrzennych miejscowości; - Ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III; - Ochrona krajobrazu wraz z kształtowaniem estetyki przestrzeni, w tym podejmowanie tzw. "uchwał krajobrazowych"; - Współpraca samorządów i podejmowanie działań zwiększających wiedzę i świadomość mieszkańców oraz pracowników jst w zakresie utrzymania i ochrony zasobów dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego; - Ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju; - Ochrona jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwartej charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia; - Ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne; - Wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji z poszanowaniem jakości krajobrazu;
		14-315.16-025	A.2.1. Osuszanie torfowisk i bagien oraz likwidacja ich naturalnej szaty roślinnej;	- Prowadzenie racjonalnej gospodarki rolnej zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju oraz uwzględnieniem walorów tradycyjnego krajobrazu rolniczego; - Ochrona terenów otwartych przed rozpraszaniem zabudowy;

Uzasadnienie do Planu Ogólnego Gminy Rościszewo – część tekstowa

Typ krajobrazu	Podtyp krajobrazu	Kod krajobrazu	Zagrożenia dla możliwości zachowania wartości krajobrazów	Rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu
			A.2.5. Wprowadzanie różnych form zabudowy i infrastruktury technicznej; D.2.1. Odory – oddziaływanie składowisk, zakładów przemysłowych, obiektów hodowli przemysłowej itp.;	- Realizacja inwestycji celu publicznego wyłącznie z uwzględnieniem walorów przyrodniczo-krajobrazowych; - Utrzymanie charakteru krajobrazu rolniczego z zachowaniem charakterystycznych układów przestrzennych miejscowości; - Ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III; - Przeciwdziałanie niekorzystnym zmianom stosunków wodnych; - Kształtowanie zagospodarowania przestrzennego z poszanowaniem potrzeb środowiska i walorów krajobrazowych; - Przeciwdziałanie uciążliwości zapachowej; - Ochrona krajobrazu wraz z kształtowaniem estetyki przestrzeni, w tym podejmowanie tzw. "uchwał krajobrazowych"; - Współpraca samorządów i podejmowanie działań zwiększających wiedzę i świadomość mieszkańców oraz pracowników jst w zakresie utrzymania i ochrony zasobów dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego; - Ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju; - Ochrona jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwartej charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia; - Ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne; - Wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji z poszanowaniem jakości krajobrazu;
		14-315.16-029	A.1.6. Składowiska odpadów; A.2.5. Wprowadzanie różnych form zabudowy i infrastruktury technicznej; C.1.3. Lokalizacja dominujących w krajobrazie obiektów wysokościowych i obszarowych; A.1.7. Erozja gleb;	- Prowadzenie racjonalnej gospodarki rolnej zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju oraz uwzględnieniem walorów tradycyjnego krajobrazu rolniczego; - Ochrona terenów otwartych przed rozpraszaniem zabudowy; - Realizacja inwestycji celu publicznego wyłącznie z uwzględnieniem walorów przyrodniczo-krajobrazowych; - Utrzymanie charakteru krajobrazu rolniczego z zachowaniem charakterystycznych układów przestrzennych miejscowości; - Ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III; - Kształtowanie zagospodarowania przestrzennego z poszanowaniem potrzeb środowiska i walorów krajobrazowych; - Przeciwdziałanie dysharmonii i dbałość o walory estetyczne krajobrazu; - Ograniczanie zainwestowania terenów osuwiskowych; - Ochrona krajobrazu wraz z kształtowaniem estetyki przestrzeni, w tym podejmowanie tzw. "uchwał krajobrazowych";

Uzasadnienie do Planu Ogólnego Gminy Rościszewo – część tekstowa

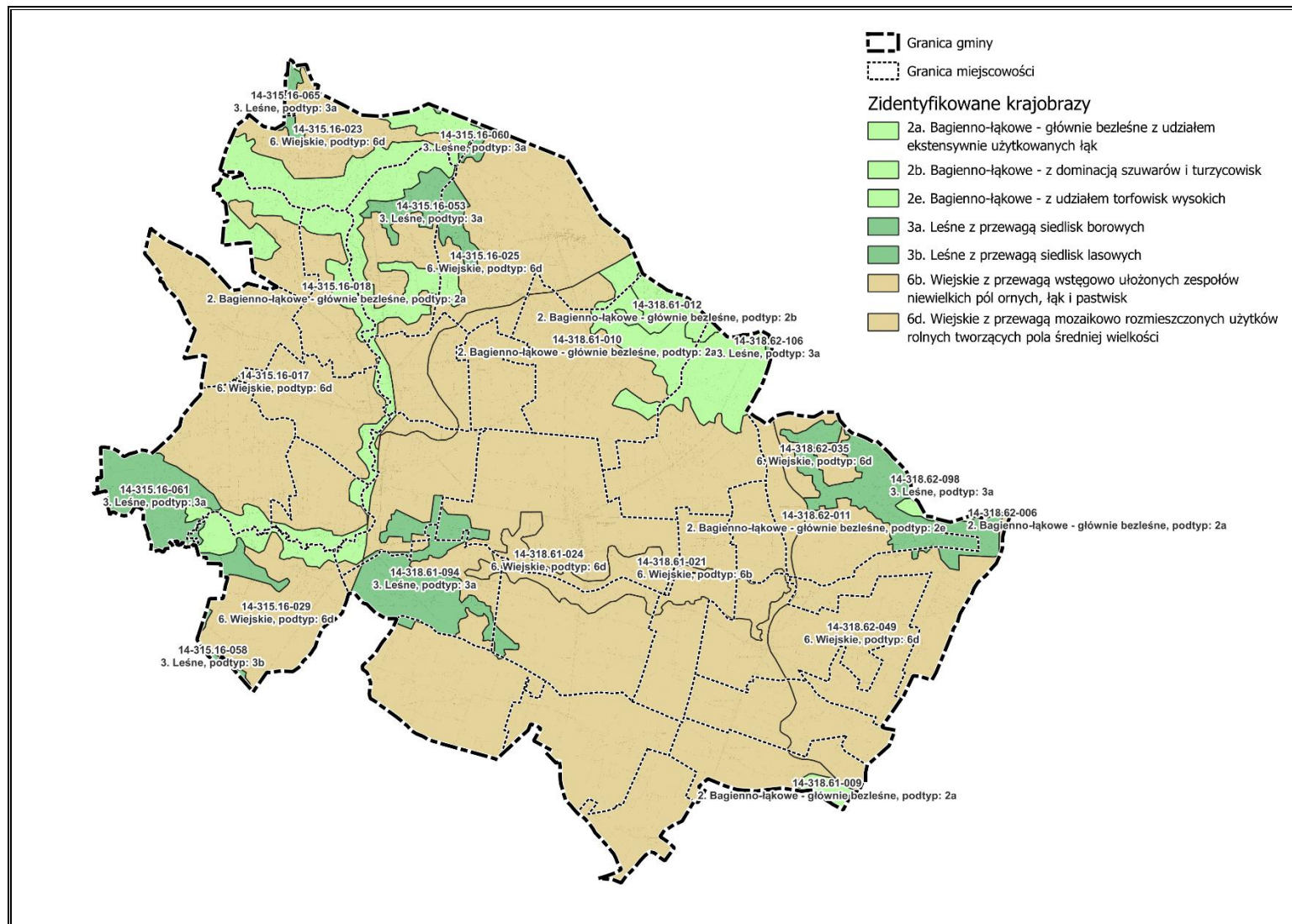
Typ krajobrazu	Podtyp krajobrazu	Kod krajobrazu	Zagrożenia dla możliwości zachowania wartości krajobrazów	Rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu
				- Współpraca samorządów i podejmowanie działań zwiększających wiedzę i świadomość mieszkańców oraz pracowników jst w zakresie utrzymania i ochrony zasobów dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego; - Ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju; - Ochrona jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwartej charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia; - Ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne; - Wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji z poszanowaniem jakości krajobrazu;
		14-318.61-024	A.1.4. Eksploatacja złóż innych niż węgiel kamienny, węgiel brunatny i tor; A.1.6. Składowiska odpadów; A.1.7. Erozja gleb; C.1.3. Lokalizacja dominujących w krajobrazie obiektów wysokościowych i obszarowych; E.1.5. Zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej; A.3.3. Wzrost zagęszczenia barier ekologicznych w krajobrazie;	- Prowadzenie racjonalnej gospodarki rolnej zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju oraz uwzględnieniem walorów tradycyjnego krajobrazu rolniczego; - Ochrona terenów otwartych przed rozpraszaniem zabudowy; - Realizacja inwestycji celu publicznego wyłącznie z uwzględnieniem walorów przyrodniczo-krajobrazowych; - Utrzymanie charakteru krajobrazu rolniczego z zachowaniem charakterystycznych układów przestrzennych miejscowości; - Ochrona przestrzeni rolnej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III; - Prowadzenie racjonalnej gospodarki surowcowej; - Ograniczanie zainwestowania terenów osuwiskowych; - Gospodarowanie terenem z uwzględnieniem możliwości wystąpienia poważnej awarii przemysłowej; - Zachowanie i ochrona wartości historyczno-kulturowych i krajobrazowych obszarów i obiektów zabytkowych, m.in. poprzez wspieranie prac konserwatorskich, rewitalizację obiektów i obszarów zabytkowych oraz kulturowych, a także adaptację obiektów zabytkowych do nowych funkcji; - Ochrona i kształtowanie krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii, z uwzględnieniem obiektów i obszarów zabytkowych, a także kształtowanie estetyki przestrzeni, w tym podejmowanie tzw. "uchwał krajobrazowych"; - Współpraca samorządów i podejmowanie działań zwiększających wiedzę i świadomość mieszkańców oraz pracowników jst w zakresie utrzymania i ochrony zasobów dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego; - Ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju; - Ochrona jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwartej charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia; - Ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne; - Zachowanie i zwiększanie terenów zielonych;

Uzasadnienie do Planu Ogólnego Gminy Rościszewo – część tekstowa

Typ krajobrazu	Podtyp krajobrazu	Kod krajobrazu	Zagrożenia dla możliwości zachowania wartości krajobrazów	Rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu
				Wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji z poszanowaniem jakości krajobrazu;

Źródło: Audyt krajobrazowy województwa mazowieckiego

Rysunek 18. Zidentyfikowane typy krajobrazów na terenie gminy Rościszewo



Źródło: Audyt krajobrazowy województwa mazowieckiego

6.24. Wnioski zawarte w opracowaniu ekofizjograficznym w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska

W poniżej tabeli przedstawiono ogólną rekomendację zawartą w opracowaniu ekofizjograficznym dla stref wyznaczanych w Planie Ogólnym.

Tabela 19. Ogólna rekomendacja dla stref wyznaczanych w Planie Ogólnym

Nazwa strefy	Ogólna rekomendacja dla strefy
SW – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	Z uwagi na zapewnienie kontrolowanego rozwoju funkcji mieszkaniowej w planie ogólnym zdecydowano się wyznaczyć jedną strefę planistyczną przeznaczoną pod nową zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Uznano za zasadne ograniczenie lokalizacji nowej zabudowy wielorodzinnej do jednego, ściśle określonego obszaru. Wskazana strefa została zlokalizowana w miejscowości Rościszewo w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej infrastruktury technicznej i społecznej, w sposób umożliwiający optymalne wykorzystanie dostępnych zasobów przestrzennych oraz minimalizujący koszty związane z rozbudową sieci i usług.
SJ – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	Należy skoncentrować rozwój na terenach wskazanych w polityce przestrzennej gminy — głównie pod zabudowę jednorodzinną i usługową. Zaleca się także intensyfikację zagospodarowania już zurbanizowanych obszarów oraz unikanie niekontrolowanego rozpraszania zabudowy. Nowe obszary osadnicze powinny być wyznaczane na podstawie analiz planistycznych, z uwzględnieniem ładu przestrzennego, dostępności infrastruktury i zgodności z istniejącą strukturą przestrzenną. Szczególny nacisk powinien skupić się na spójności nowej zabudowy z istniejącą. Zaleca się przekształcanie terenów, które utraciły dotychczasowe funkcje lub walory środowiskowe, pod nowe funkcje – mieszkaniowe, usługowe, rekreacyjne lub związane z zieloną infrastrukturą – przy jednoczesnym prowadzeniu działań rewitalizacyjnych, rekultywacyjnych i rewaloryzacyjnych. Tereny pod działalność usługową należy tworzyć wzdłuż ważniejszych szlaków komunikacyjnych. Kluczowe jest przeciwdziałanie suburbanizacji, ochrona krajobrazu przed chaosem inwestycyjnym i dbałość o kompozycję przestrzenną. Ochronie podlegać powinny tereny otwarte, a nowa zabudowa powinna być planowana w sposób minimalizujący konflikty przestrzenne. Nowa zabudowa powinna zapewniać komfortowe warunki życia, dostęp do infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz usług podstawowych i zieleni urządzonej. Należy dążyć do zwiększenia zwartości zabudowy, projektując ją jako uzupełnienie istniejących struktur, bez konieczności rozbudowy infrastruktury.

Uzasadnienie do Planu Ogólnego Gminy Rościszewo – część tekstowa

Nazwa strefy	Ogólna rekomendacja dla strefy
	Należy dążyć do wspierania inicjatyw zmierzających do rozwoju bazy turystycznej i agroturystycznej w gminie. Należy dążyć do koncentracji nowej zabudowy poza kompleksami rolniczej przestrzeni produkcyjnej w obrębie wykształconej zabudowy wsi.
SZ – strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	Decyzja o ograniczeniu wyznaczania nowych terenów zagrodowych wyłącznie do obszarów objętych obowiązującym planem miejscowym wynikała z potrzeby zachowania spójności dokumentów planistycznych oraz zapewnienia stabilności prawnej dla właścicieli gruntów i inwestorów. Jednocześnie przyjęte rozwiązanie pozwala na kontrolowany rozwój zabudowy zagrodowej, który nie generuje nadmiernej presji inwestycyjnej na obszary dotychczas niezainwestowane, w szczególności tereny rolne o wysokiej przydatności produkcyjnej oraz cenne przyrodniczo. Kontynuacja dotychczasowej polityki przestrzennej gminy poprzez utrzymanie kierunków wyznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jest zgodna z zasadą ciągłości i przewidywalności działań planistycznych.
SU – strefa usługowa	Do strefy usługowej należy zaliczyć istniejące tereny przeznaczone pod usługi o znaczeniu ogólnogminnym, w szczególności obiekty i instytucje związane z ochroną zdrowia i pomocą społeczną, edukacją, sportem i rekreacją, kulturą i rozrywką, kultem religijnym, a także zapewnieniem bezpieczeństwa publicznego oraz porządku oraz przeznaczone na funkcje biurowe oraz administracyjne. Tereny pod działalność usługową należy tworzyć wzdłuż głównych szlaków komunikacyjnych (w szczególności wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 541), przy jednoczesnym wdrażaniu pasów zieleni izolacyjnej oraz ograniczeń użytkowania dla obiektów o wysokim oddziaływaniu na środowisko.
SH – strefa handlu wielkopowierzchniowego	Na obszarze gminy Rościszewo z powodu niskiego zapotrzebowania na obiekty handlu wielkopowierzchniowego nie wyznaczono stref handlu wielkopowierzchniowego.
SP – strefa gospodarcza	Tereny pod działalność produkcyjną i usługową należy tworzyć wzdłuż głównych szlaków komunikacyjnych (w szczególności wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 541), przy jednoczesnym wdrażaniu pasów zieleni izolacyjnej oraz ograniczeń użytkowania dla obiektów o wysokim oddziaływaniu na środowisko. W ramach planu ogólnego nie wyznaczono nowych terenów przeznaczonych pod funkcję produkcji. Decyzja ta została podjęta w oparciu o analizę uwarunkowań przestrzennych, społeczno-gospodarczych oraz prognoz rozwoju gminy, ze szczególnym uwzględnieniem jej wiejskiego charakteru i wynikającego z niego modelu zagospodarowania przestrzennego.

Nazwa strefy	Ogólna rekomendacja dla strefy
SR – strefa produkcji rolniczej	Należy przeznaczyć tereny strefy produkcji rolniczej na działalność rolniczą, w tym produkcję rolną i przetwórstwo rolne, uwzględniając konieczność ochrony wartości przyrodniczych, krajobrazowych oraz funkcjonalnych przestrzeni rolniczej. Rekomenduje się ograniczenie rozpraszania zabudowy oraz intensyfikację wykorzystania istniejącej infrastruktury wiejskiej. Nowe inwestycje powinny być lokalizowane w sposób sprzyjający zachowaniu integralności dużych kompleksów rolnych i produkcji rolniczej wysokiej jakości. Wskazane jest promowanie działalności rolniczej zgodnej z zasadami rolnictwa zrównoważonego, ograniczającego negatywny wpływ na środowisko, a także wspieranie rozwoju krótkich łańcuchów dostaw produktów rolnych i lokalnych rynków zbytu. Nowa zabudowa gospodarcza powinna być projektowana jako uzupełnienie istniejącej struktury zagospodarowania, z uwzględnieniem ochrony krajobrazu oraz zapewnienia ładu przestrzennego i właściwej dostępności komunikacyjnej. W skali całej gminy nie stwierdzono potrzeby wyznaczania nowych, ogólnych terenów produkcji rolniczej, ponieważ aktualna struktura agromorficzna oraz istniejące zasoby siedliskowe i zagospodarowane już tereny rolnicze są wystarczające dla prowadzenia i dalszego rozwoju gospodarstw rolnych
SI – strefa infrastrukturalna	Do strefy infrastrukturalnej należy zaliczyć tereny infrastruktury technicznej tj. elektroenergetyki, telekomunikacji oraz wodociągów i kanalizacji, a także gminny szkielet sieci komunikacyjnej. Dodatkowo w związku z planową realizacją inwestycji polegającej na budowie oczyszczalni ścieków, strefą infrastrukturalną objęto niezabudowane tereny w miejscowości Borowe, w miejscu lokalizacji przyszłej oczyszczalni. Pozostałe, obecnie użytkowane tereny o funkcji infrastruktury technicznej w sposób wystarczający i skuteczny zaspokajają bieżące potrzeby gminy Rościszewo oraz jej mieszkańców w zakresie obsługi techniczno-komunalnej.
SN – strefa zieleni i rekreacji	Strefę zieleni i rekreacji należy przeznaczyć na tereny zieleni urządzonej i nieurządzonej, przeznaczone do celów rekreacyjnych, sportowych oraz wypoczynkowych, przy zachowaniu i ochronie istniejących wartości przyrodniczych i krajobrazowych. Planowanie nowych inwestycji w tej strefie powinno uwzględniać minimalizację ingerencji w środowisko naturalne, ochronę lokalnych systemów przyrodniczych oraz podnoszenie jakości życia poprzez zwiększanie dostępu do terenów zieleni.
SC – strefa cmentarzy	Obejmuje teren czynnych cmentarzy rzymskokatolickich w miejscowości Rościszewo oraz Stopin. Z uwagi na ograniczoną pojemność istniejących cmentarzy oraz w celu zapewnienia rezerwy wystarczającej liczby miejsc pochówkowych, zabezpieczającą potrzeby mieszkańców na wiele lat,

Uzasadnienie do Planu Ogólnego Gminy Rościszewo – część tekstowa

Nazwa strefy	Ogólna rekomendacja dla strefy
	przy istniejącym cmentarzu w Rościszewie wyznaczono nowy obszar pod przyszły cmentarz
SG – strefa górnictwa	Obejmuje udokumentowane złoża kopalin, a także teren i obszar górniczy w miejscowości Śniedzanowo. Udokumentowane złoża kopalin w miejscowości Babiec Piaseczny oraz Rzeszotary-Gortaty nie zostały objęte strefą górnictwa z powodu lokalnych uwarunkowań ograniczających tego typu działalność.
SO – strefa otwarta	Do strefy otwartej należy zaliczyć tereny obszarów chronionego krajobrazu, użytków ekologicznych, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi i tereny, na których występują te ruchy. W procesie kształtowania polityki przestrzennej gminy należy dążyć do ochrony terenów charakteryzujących się naturalnie ukształtowaną roślinnością oraz obszarów leśnych i przeznaczonych do sukcesywnego zalesienia. Obszary te, jako istotne ogniwa lokalnych systemów przyrodniczych, powinny pozostać wolne od zabudowy i ingerencji inwestycyjnej. Wskazane jest utrzymanie terenów wód powierzchniowych, zarówno cieków, jak i zbiorników wodnych, jako przestrzeni o szczególnym znaczeniu dla gospodarki wodnej, ochrony bioróżnorodności oraz kształtowania lokalnego mikroklimatu. Ich integralność przestrzenna powinna być zabezpieczona przed przekształceniami zaburzającymi ich funkcje środowiskowe i estetyczne. Grunty orne, łąki oraz pastwiska powinny być traktowane jako strategiczny rezerwuár przestrzeni rolniczej, z wyraźnym zakazem lokalizowania zabudowy kubaturowej. Wskazane jest ich dalsze użytkowanie zgodnie z przeznaczeniem rolniczym, przy jednoczesnym uwzględnieniu ich wartości produkcyjnej, przyrodniczej i krajobrazowej w dokumentach planistycznych.
SK – strefa komunikacyjna	Do strefy komunikacyjnej należy zaliczyć tereny dróg zbiorczych i wyższych kategorii, w szczególności drogę wojewódzką nr 541 oraz ważniejsze drogi powiatowe.

Źródło: Opracowanie ekofizjograficzne sporządzone na potrzeby Planu Ogólnego Gminy Rościszewo

Wnioski zawarte w opracowaniu ekofizjograficznym były analizowane na etapie formułowania ustaleń planu ogólnego w celu zapewnienia zgodności planowanych kierunków zagospodarowania z zasadami ochrony środowiska i racjonalnego użytkowania przestrzeni. Szczególny nacisk położono na:

- Identyfikację obszarów o ograniczonej przydatności do zabudowy – takich jak tereny o wysokim ryzyku powodziowym, obszary podmokłe, strefy ochrony ujęć wody czy grunty o wysokiej klasie bonitacyjnej. W planie ogólnym unikano przeznaczania tych terenów pod

intensywną zabudowę lub przewidziano dla nich funkcje zgodne z ich potencjałem przyrodniczym (np. tereny zieleni, rolnicze).

- Ochronę zasobów przyrodniczych i walorów krajobrazowych – ustalenia planu uwzględniają istnienie cennych przyrodniczo obszarów, takich jak korytarze ekologiczne, zadrzewienia śródpolne, łąki i torfowiska, a także obszary objęte formami ochrony przyrody. Plan zakłada ich zachowanie oraz ograniczenia w zakresie możliwości ich przekształcania.
- Wskazanie kierunków rozwoju z uwzględnieniem odporności środowiska na presję antropogeniczną – wnioski ekofizjograficzne były pomocne w zidentyfikowaniu terenów o większej chłonności przyrodniczej, które mogą być zagospodarowane w sposób bardziej intensywny bez naruszania równowagi środowiskowej.
- Ochronę gleb rolniczych i zasobów wodnych – w planie ogólnym uwzględniono konieczność zachowania ciągłości użytkowania rolniczego terenów o najwyższej jakości gleb oraz wskazano strefy ochrony zasobów wodnych.
- Ograniczenie rozpraszania zabudowy i uzupełnianie luk w strukturze osadniczej – zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju oraz wytycznymi ekofizjograficznymi, plan ogólny promuje dogęszczanie istniejących struktur zabudowy poprzez uzupełnianie luk oraz przeciwdziała nadmiernemu rozpraszaniu zabudowy. Taka polityka przestrzenna sprzyja racjonalnemu wykorzystaniu infrastruktury technicznej, ogranicza presję na środowisko przyrodnicze i zmniejsza koszty obsługi nowych terenów.

Opracowanie ekofizjograficzne stanowiło tym samym ważny komponent merytoryczny wspierający podejmowanie decyzji planistycznych, a jego zalecenia miały wpływ na wyznaczenie stref planistycznych i określenie wartości wskaźników urbanistycznych.

7. Spis tabel i rysunków

Tabela 1. Chłonność terenów niezabudowanych, dla których w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej	15
Tabela 2. Gminny katalog wyznaczonych stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną.....	23
Tabela 3. Gminny katalog wyznaczonych stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	25
Tabela 4. Gminny katalog wyznaczonych stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową	30
Tabela 5. Gminny katalog wyznaczonych stref usługowych	43
Tabela 6. Gminny katalog wyznaczonych stref gospodarczych	45
Tabela 7. Gminny katalog wyznaczonych stref produkcji rolniczej.....	46
Tabela 8. Gminny katalog wyznaczonych stref infrastrukturalnych.....	53
Tabela 9. Gminny katalog wyznaczonych stref zieleni i rekreacji.....	54
Tabela 10. Gminny katalog wyznaczonych stref cmentarzy.....	54
Tabela 11. Gminny katalog wyznaczonych stref górnictwa	55
Tabela 12. Gminny katalog wyznaczonych stref otwartych.....	56
Tabela 13. Gminny katalog wyznaczonych stref komunikacyjnych.....	57
Tabela 14. Wykaz pomników przyrody na terenie gminy Rościszewo	64
Tabela 15. Wykaz użytków ekologicznych na terenie gminy Rościszewo	65
Tabela 16. Obszary i obiekty wpisane do rejestru zabytków oraz ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji na terenie gminy Rościszewo	80
Tabela 17. Stanowiska archeologiczne na terenie gminy Rościszewo	82
Tabela 18. Zestawienie zidentyfikowanych krajobrazów na obszarze gminy oraz ich klasyfikacja wraz ze wskazaniem zagrożeń i rekomendacji dla możliwości zachowania ich wartości	108
Tabela 19. Ogólna rekomendacja dla stref wyznaczanych w Planie Ogólnym	122
 Rysunek 1. Położenie gminy Rościszewo na tle kraju i województwa mazowieckiego	6
Rysunek 2. Zasięg obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Rościszewo	7
Rysunek 3. Zidentyfikowane tereny niezabudowane, w tym luki w istniejącej zabudowie na terenie gminy Rościszewo.....	12
Rysunek 4. Strefy planistyczne wyznaczone na terenie gminy Rościszewo	22
Rysunek 5. Obszar Uzupełnienia Zabudowy na terenie gminy Rościszewo	59
Rysunek 6. Formy ochrony przyrody oraz korytarze ekologiczne na terenie gminy Rościszewo	67
Rysunek 7. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią na terenie gminy Rościszewo	69
Rysunek 8. Rowy melioracyjne na terenie gminy Rościszewo	71
Rysunek 9. Tereny zagrożone ruchami masowymi na terenie gminy Rościszewo	73
Rysunek 10. Strefy ochrony bezpośredniej ujęć wód na terenie gminy Rościszewo	75
Rysunek 11. Udokumentowane złoża kopalin oraz tereny i obszary górnicze na terenie gminy Rościszewo.....	79
Rysunek 12. Obszary i obiekty wpisane do rejestru zabytków i ujęte w ewidencji wojewódzkiej oraz stanowiska archeologiczne na terenie gminy Rościszewo	94

Uzasadnienie do Planu Ogólnego Gminy Rościszewo – część tekstowa

Rysunek 13. Użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne na terenie gminy Rościszewo	97
Rysunek 14. Zakład o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej na terenie gminy Rościszewo.....	99
Rysunek 15. Infrastruktura komunikacyjna na terenie gminy Rościszewo	101
Rysunek 16. Obiekty infrastruktury technicznej na terenie gminy Rościszewo	104
Rysunek 17. Obiekty infrastruktury społecznej na terenie gminy Rościszewo	106
Rysunek 18. Zidentyfikowane typy krajobrazów na terenie gminy Rościszewo	121